

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0574-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 421-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la finalidad de la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS - GUADALUPE** respecto al predio de 581 500.67 m² que surgió de la acumulación de las áreas inscritas en las partidas registrales n.º 11028726 y n.º 11028727, ubicado en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida n.º 11044305 del Registro de Predios de Ica, asignado con CUS n.º 98829 (en adelante, “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

Respecto de la transferencia de “el predio” materia de reversión

3. Que, en relación a la transferencia interestatal a título gratuito, es preciso señalar que se encuentra regulada en el artículo 207° y siguientes de “el Reglamento”, así como la Directiva n.° DIR-00006-2022-SBN, “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, modificada con Resolución n.° 0059-2022/SBN del 15 de agosto del 2022 (en adelante, “la Directiva”);

4. Que, el artículo 208° de “el Reglamento”, señala que: *“la transferencia de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias”;*

5. Que, mediante la Resolución n.° 080-2008/SBN-GO-JAD del 25 de junio del 2008 (en adelante “la Resolución”), la Jefatura de Adjudicaciones hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia (en adelante “la SDDI”), aprobó la transferencia predial interestatal a título gratuito de los predios de 344 207,78 m² y 237 292,89 m² inscritos en las partidas n^{ros.} 11028726 y 11028727 respectivamente del Registro de Predios de Ica, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS-GUADALUPE** (en adelante “la Municipalidad”) con la finalidad que sea destinado a la ejecución del “Programa Municipal de Vivienda”, para reubicar a los damnificados del sismo de agosto del 2007, el mismo que se ejecutaría en el **plazo de dos (02) años; bajo sanción de revertirse el dominio a favor del Estado en caso de incumplimiento**, dicho plazo se contabiliza desde la notificación de “la Resolución”; siendo notificada a “la Municipalidad” el 02 de julio de 2008, tal como consta en la Notificación n.° 203-2008/SBN-GA-OTD del 01 de julio de 2008;

6. Que, asimismo, revisado los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que este se inscribió por la acumulación de los predios citados en el párrafo precedente, contando con un área de 581 500,67 m² conforme consta inscrito en el asiento A0001, B0002 y C0003 de la partida n.° 11044305 del Registro de Predios de Ica e identificada con CUS 98829. Asimismo, se inscribió en el Asiento D0001-rubro de cargas y gravámenes la cláusula resolutoria expresa siendo esta la cláusula de reversión que, proviene de la acumulación de las partidas registrales n^{ros.} 11028726 y 11028727;

Respecto al procedimiento de reversión de dominio de “el predio”

7. Que, el procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en el artículo 28° del “TUO de la Ley”, el artículo 121° y siguientes de “el Reglamento”, así como en el numeral 7.1 y siguientes de la Directiva n.° 00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, aprobada por Resolución n.° 0009-2022-SBN del 18 de enero del 2022, modificada por la Resolución n.° 0059-2022/SBN del 15 de agosto del 2022, publicado el 18 de agosto del 2022 (en adelante “la Directiva”) dentro del cual desarrolla las actuaciones de la “SDAPE” y la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) en concordancia con la Directiva n.° 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales”, la cual fue aprobada mediante Resolución n.° 0104-2021/SBN del 11 de noviembre de 2021, (en adelante “Directiva de Supervisión”);

8. Que, asimismo, el artículo 125° del citado reglamento, dispone que la SBN o el Gobierno Regional con transferencia de funciones o entidad transferente, según sea el caso, una vez verificados los supuestos para que opere la reversión, notifica a la entidad o al particular y a los posteriores adquirentes, según corresponda, a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos. En caso que el descargo no sea suficiente o se presente fuera de plazo, la SBN, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la entidad transferente, mediante resolución dispone la reversión del predio;

9. Que, en el presente caso, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”) como parte de sus funciones y con la finalidad de determinar si “la Municipalidad” viene cumpliendo con la finalidad para la cual fue otorgado “el predio” emitió el Memorándum n.° 417-2020/SBN-DGPE-SDS del 26 de febrero del 2020 con el cual derivó el Informe de Brigada n.° 052-2020/SBN-DGPE-SDS del 21 de febrero del 2020, concluyendo que “la Municipalidad” vendría incumpliendo parcialmente con la finalidad asignada a “el predio” conforme la Ficha Técnica n.° 0810-2019/SBN-DGPE-SDS del 16 de

septiembre del 2019, panel fotográfico y Planos Perimétricos n.º 2624 y 3115-2020/SBN-DGPE-SDS, en donde se advirtió, lo siguiente:

(...) El área materia de inspección se encuentra sin cerco perimétrico y es de libre acceso. Al interior del predio se pudo observar lo siguiente: 1) Un área de 260 174,39 m², que viene siendo ocupada por viviendas (Centros Poblados de Villa Rotary y Nueva Esperanza), donde se aprecian edificaciones de esteras, de madera y de material noble de 1, 2 y 3 niveles con equipamiento de esteras de madera de consolidación, dicha ocupación se ubica en parte de los lotes 1, 4 y 5; y sobre los lotes 3 y 6; cabe señalar que sobre el área ocupada existen las áreas de 3 743,96 m² y 3 598,50 m² que están comprendidas dentro del proyecto denominado "Red Vial n.º 6: Tramo: Puente Pucusana - Cerro Azul-Ica de la Carretera Panamericana Sur"; 2) Un área de 44 094,07 m² que viene siendo ocupada por la empresa PROAGRO, con fines de cultivo, ocupación que se ubica en parte de los lotes 1, 2, 4 y 5; 3) Un área de 29 834,97 m² (lote 01) que se encuentra totalmente libre y sin edificaciones, en procesos de relleno, nivelación y compactación del terreno con grava y arena grueso, sin cerco perimétrico, dentro del cual existe un área de 389,54 m², que también está comprendido dentro del proyecto Red Vial n.º 6; 4) Un área de 20 236,83 m² (parte del lote 05), que se encuentra libre y sin edificaciones; y, 5) Un área de 227 160,41 m² que viene siendo ocupada por el Fundo Jazmín, para fines de cultivo, ocupación que se ubica sobre los lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13; cabe señalar que sobre el área ocupada existen las áreas de 4 621,73 m², 3 000,26 m², 362,02 m² y 353,96 m², que también están comprendidas dentro del proyecto denominado "Red Vial n.º 6: Tramo: Puente Pucusana - Cerro Azul-Ica de la Carretera Panamericana Sur") proyecto descrito en el numeral 12 de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 30025. Durante la inspección pobladores de la zona, quienes no se quisieron identificar, manifestaron que sus ocupaciones datan desde el año 2005". (...)

10. Que, asimismo "la SDS" mediante el Informe de Supervisión informó que "la Municipalidad" representada por el entonces alcalde señor Juan Carlos Quijandria Lavarello presentó ante esta Superintendencia el Oficio n.º 29-2019-MDS/ALC del 24 de enero de 2019 (Solicitud de Ingreso n.º 02433-2019) mediante el cual informó la existencia del proceso judicial de reivindicación sobre "el predio" seguido contra la señora Yolanda Trevi Afuero;

11. Que, de igual manera "la SDS", a través de Memorándum n.º 02033-2019/SBN-DGPE-SDS del 12 de septiembre de 2019 solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia a fin que, brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial sobre "el predio" de conformidad con el literal c), numeral 7.2.1.3 de la directiva denominada "Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales" (en adelante "la Directiva de Supervisión Derogada") hoy vigente "Directiva de Supervisión";

12. Que, en atención a lo solicitado, la Procuraduría Pública mediante el Memorándum n.º 01495-2019/SBN-PP del 16 de septiembre de 2019 comunicó que, sobre "el predio" no existe proceso judicial que involucre a esta Superintendencia; asimismo, "la SDS" realizó la revisión de la partida registral de "el predio" no existe causal de impedimento para que continúen con las actuaciones de supervisión contempladas en "la Directiva de Supervisión Derogada";

13. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por "la SDS" descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra "la Municipalidad", según consta del contenido del Oficio n.º 05886-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre de 2020 (en adelante "el Oficio"), mediante el cual se solicitó presente los descargos pertinentes otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de notificado, de acuerdo establecido en el numeral 9.5) de la Directiva n.º 005-2013-SBN, "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado" (en adelante "la Directiva Derogada") hoy vigente "la Directiva", el numeral 172.2 del artículo 172º del TUO de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante el "TUO de la LPGA") y la Resolución Administrativa n.º 288-2015-CE-PJ, bajo apercibimiento de continuar la evaluación de la reversión de dominio a favor del Estado, con la información con la que se cuenta a la fecha;

14. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue notificado a "la Municipalidad", el 1 de diciembre de 2020 conforme al cargo de recepción; por lo que, se tiene por bien notificado, conforme a los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21º del "TUO de la LPGA";

15. Que, posteriormente a través del Oficio n.º 00009-2021-MDS/GM presentado el 15 de enero del 2021 (S.I. n.º 00872-2021) "la Municipalidad" informó que "el predio" área de Procuraduría y las áreas de Infraestructura y Gestión Territorial, remitieron la documentación siguiente: i) Informe n.º 120-2020-MDS/PPM del 28 de diciembre de 2020, ii) Informe n.º 00199-2020/MDS-GIGT/C-AMCM del 16 de

diciembre de 2020; y, **iii)** Informe n.º 1159-2020-MDS/G.I.G.T del 17 de diciembre de 2020, mediante las cuales argumentaron que:

Con Informe n.º 120-2020-MDS/PPM del 28 de diciembre de 2020.

- 15.1.** Se presentó con fecha 24 de enero del 2019 la demanda de reivindicación contra Constantina Yolanda Travi Agüero de Jauregui, Renan Olavo Jauregui Gutiérrez y la empresa Y&D Dushedare EIRL, sobre reivindicación a fin de que restituya el inmueble a favor de su comuna, dicho proceso recae en las partidas registrales n.ºs. 11044312, 11044313, 11044314, 11044315, 11044316, 11044317 y 11044318. Asimismo, el citado proceso judicial se encuentra ante el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Ica signado con Expediente n.º 82-2019-0-1401-JR-CI-02.
- 15.2.** Con Resolución Número Dieciocho, se emitió la sentencia de primera instancia donde se declaró infundada la demanda de reivindicación interpuesta por su comuna; sin embargo, fue impugnada el 21 de diciembre de 2020 a efectos de que sea reexaminada por el superior.

Con Informe n.º 1159-2020-MDS/G.I.G.T. del 17 de diciembre de 2020 e Informe n.º 00199-2020/MDS-GIGT/C-AMCM del 16 de diciembre de 2020.

- 15.3.** El predio matriz, partida registral n.º 11044305 cuenta con subdivisión en el asiento B00002 quedando como sigue: Lote 1 con un área de 29 834,97 m² independizado en la partida registral n.º 11044306, lote 2 con un área de 1 218,00 m² independizado en la partida registral n.º 11044307, lote 3 con un área de 7 656,00 m² independizado en la partida registral n.º 11044308, lote 4 con un área de 78 393,70 m² independizado en la partida registral n.º 11044309, lote 5 con un área de 40 283,90 m² independizado en la partida registral n.º 11044310, lote 6 con un área de 183 257,35 m² independizado en la partida registral n.º 11044311, lote 7 con un área de 50 000,00 m² independizado en la partida registral n.º 11044312, lote 8 con un área de 5 000,00 m² independizado en la partida registral n.º 11044313, lote 9 con un área de 5 000,00 m² independizado en la partida registral n.º 11044314, lote 10 con un área de 6 846,67 m² independizado en la partida registral n.º 11044315, lote 11 con un área de 80 000,00 m² independizado en la partida registral n.º 11044316, lote 12 con un área de 20 000,00 m² independizado en la partida registral n.º 11044317 y lote 13 con un área de 33 1665,41 m² independizado en la partida registral n.º 11044318.
- 15.4.** Realizada la inspección ocular se constató que los lotes 1, 2, 4 y 5 vienen siendo ocupados por áreas de cultivos del fundo PRO AGRO inscrito en la partida n.º 11011890 del Registro de Predios de Ica con Unidad Catastral n.º 11961, el lote 7 se encuentra mayormente ocupado por áreas de cultivo de terceros, los 8, 9 y 10 en su totalidad libre de edificaciones, los lotes 11, 12 y 13 se encuentran ocupados en su totalidad por áreas de cultivos de terceros, observando que por el perímetro norte (vista panamericana sur) cuenta con un cerco perimétrico y por el perímetro norte encerrado con un cerco vivo.

16. Que, de igual manera con Oficio n.º 136-2022-MDS/ALC presentado el 26 de agosto de 2022 (S.I. n.º 22663-2022), “la Municipalidad” solicitó se informe el estado del procedimiento de reversión de “el predio” respecto a la imputación de cargos;

17. Que, en ese contexto, esta Subdirección luego de haber realizado la evaluación de la documentación presentada, requirió a “la Municipalidad” a través del Oficio n.º 09179-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de noviembre del 2022 mayor información respecto al estado actual de los procesos de demanda de reivindicación contra Constantina Yolanda Travi Agüero, Renan Olavo Jauregui Gutiérrez y la Empresa Y & R Dushedare EIRL (Expediente n.º 82-2019-0-1401-JR-CI-02), además de otras acciones realizadas para la cautela y defensa de “el predio” y las propias tendientes al cumplimiento de la finalidad otorgada bajo Resolución n.º 080-2008/SBN-GO-JAD del 25 de junio de 2008 siendo la de ejecutar el “Programa Municipal de Vivienda para reubicar a los damnificados del sismo de agosto del 2007”; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día

siguiente de la notificación, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143° y numeral 1 del artículo 144° del “TUO de la LPGA”, caso contrario se continuara con la evaluación del procedimiento con la documentación obrante a la fecha;

18. Que, en consecuencia “la Municipalidad” a través del Oficio n.° 101-20022-MDS/ALC presentado el 29 de noviembre de 2022 (S.I. n.° 32206-2022) señaló que se viene obteniendo avances favorables, cuyo único propósito es ejercer la defensa de los intereses del Estado conforme la información siguiente:

Respecto al Expediente n° 82-2019-0-1401-JR-CI-02

- 18.1.** El recurso de apelación de sentencia fue efectuado con fecha 21 de diciembre de 2020, se resolvió mediante Resolución N° 22 del 30.07.2022, declarando nula la sentencia contenida en la Resolución N° 18 del 09.12.2020, que declara infundada la demanda de reivindicación interpuesta por la Municipalidad Distrital de Salas, con Constantina Yolanda Travi Agüero e Jauregui y otros, reformándola nulo lo actuado hasta el saneamiento procesal y renovando los actos procesales, se ordena que el juez emita pronunciamiento sobre el saneamiento procesal y de ser el caso emita sentencia.
- 18.2.** Mediante Resolución N° 26 del 13.12.2021, el juez de la causa en cumplimiento de la resolución de vista resuelve declarar saneado el proceso por existir una relación jurídica procesal válida entre las partes otorgándoles tres días para que se propongan por escrito los puntos controvertidos y presentados que fueron los mismos y realizado la audiencia respectiva, se ingresó el proceso en despacho para emitir la correspondiente sentencia.
- 18.3.** Con Resolución N° 32 del 22.06.2022, el juez de la causa ordena actuar de oficio los medios probatorios como la inspección judicial y una pericia, encontrándose a la fecha pendiente de su realización en razón de que los peritos no juramentaron el cargo por la cual se solicitó la subrogación de los mismos, encontrándose actualmente en ese estado.

Respecto al Expediente n° 719-2021-0-1401-JR-CI-01

- 18.4.** El proceso judicial seguido con la empresa PROGAGRO sobre reivindicación, este tiene como fecha de interposición el 25.06.2021 y pretende la recuperación de los lotes 1, 2, 4 y 5 que viene siendo parcialmente ocupados por la demandada, asimismo esta ha interpuesto defensas previas como excepciones, nulidades, contestación de demanda y reconvencción, por su parte su comuna de igual manera presentó nulidades y excepciones.
- 18.5.** Mediante Resolución N° 14 del 18.02.2022, el juez de la causa declara fundada la nulidad formulada por la demandada, Procesos Agroindustriales Sociedad Anónima - PROAGRO, en consecuencia, declara Nulo todo lo actuado y renovando el acto procesal viciado declara improcedente la demanda interpuesta por su comuna contra la citada empresa, disponiendo el archivo del proceso.
- 18.6.** Siendo dicha Resolución impugnada mediante recurso impugnatorio de apelación, la cual fue concedida mediante Resolución N° 15 del 08.03.2022, con efecto suspensivo, seguidamente mediante auto de vista N° 18 del 10.08.2022 la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ica, resuelve Revocar la resolución número 14 del 18.02.2022 y reformándola declarar infundada la nulidad formulada por la demandada PROAGRO y ordenaron que el aquo emita la resolución respectiva.
- 18.7.** Una vez, el expediente en su juzgado de origen, es decir, el Primer Juzgado Civil de Ica, se emitió la Resolución N° 20 del 23.11.2022 y resolvió declarar la Nulidad de la Resolución N° 10 del 06.12.2021, únicamente en el extremo que resuelve admitir la demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva formulada por la demandada

PROAGRO.

19. Que, asimismo “la Municipalidad” a fin de complementar la información remitió el Oficio n.º 050-2023-MDS/ALC del 14 de febrero de 2023 (S.I. n.ºs. 03694-2023 y 04078-2023) con el cual traslado, entre otros, los documentos siguientes: **i) Anexo N° 01, ii) Acuerdo de Concejo n° 002-2022-MDS/C del 13 de enero de 2022, iii) Acuerdo de Concejo n.º 005-2022-MDS/C del 13 de enero de 2022, iv) Oficio n.º 1789-2022-GORE-ICA-DREI-DGI/D** recepcionado el 10 de octubre de 2022 y argumento lo siguiente:

19.1. “La Municipalidad” advirtió un **resumen de los lotes comprendidos en “el predio”** sobre los cuales informó que, en el Lote 1 (remanente) se ejecutara el proyecto denominado: **“Creación de establecimiento de salud, adquisición de activos estratégicos y fortalecimiento de la capacidad operativa ante emergencia en el CC.PP. Villa Rotary del Distrito de Salas-Ica-Ica” CUI 2554353 (en adelante “Proyecto 1”)** y en el Sub Lote 5A ejecutara el proyecto denominado: **“Mejoramiento de los sistemas de agua potable, red de alcantarillado y planta de tratamiento de las aguas servidas del CC.PP. Guadalupe, Villa Rotary Nueva Esperanza, Nuestra Señora de Guadalupe, Cerro Prieto-Punta Hermosa del Distrito de Salas - Ica - Ica” CUI 2386510 (en adelante “Proyecto 2”)**.

19.2. Adicionalmente, a través del **Acuerdo de Concejo n° 002-2022-MDS/C** del 13 de enero de 2022, “la Municipalidad” resolvió otorgar en donación un lote de terreno de 10 000,65 m² que viene del Lote 1, inscrito en la partida registral n.º 11044306 a favor de la Red Asistencial Ica-ESSALUD; toda vez que, en vista de la **necesidad de atención en el sector salud se requiere la construcción de un Hospital Modular conforme a la Norma Técnica 113-MINSA/DGIEM-V01 “Infraestructura y Equipamiento de los establecimientos de Salud del Primer Nivel de Atención” en beneficio de los asegurados del Distrito de Salas Guadalupe;** y, mediante **Acuerdo de Concejo n.º 005-2022-MDS/C** del 13 de enero de 2022, “la Municipalidad” resolvió otorgar en donación un lote de terreno de 5 000 m² que viene del Lote 5, inscrito en la partida registral n.º 11044310 a favor del Ministerio de Educación; toda vez que, en vista de la **necesidad de atención en el sector educación se requiere la construcción de una institución educativa para nivel inicial y primaria para atender la demanda generada por el incremento de población en el Distrito de Salas Guadalupe.**

20. Que, a fin de tener mayor información para la evaluación del procedimiento de reversión de dominio “la Municipalidad” mediante Oficio n.º 050-2023-MDS/ALC presentado el 20 de febrero de 2023 (S.I. n.º 04078-2023) adjuntó la ayuda memoria (09.01.2023) y el formato de registro en la fase de ejecución del “Proyecto 1” (Código SNIP 2554353) de la plataforma de INVIERTE.PE. Asimismo, se advirtió que, se obtuvo en la misma plataforma el formato de registro en la fase de ejecución del “Proyecto 2” (Código SNIP 2386510), con lo que se acredita la realización de acciones de gestión por parte de “la Municipalidad” a fin de lograr la ejecución de los citados proyectos, los mismos que recaen en los lotes subdivididos que provienen de “el predio”;

21. Que, habiendo transcurrido tiempo considerable desde la última supervisión realizada en “el predio”, y con la finalidad de actualizar la información del mismo, profesionales de esta Subdirección llevaron a cabo una inspección técnica en “el predio” el 6 de febrero del 2023 emitiendo la Ficha Técnica n.º 00010-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de marzo de 2023 y Plano Diagnostico n.º 0382-203/SBN-DGPE-SDAPE, donde se advirtió la información siguiente:

“(…) El predio se encuentra ubicado en zona urbana parcialmente consolidada y parcialmente en proceso de consolidación, cuya accesibilidad es a la altura del km 290-800 de la carretera panamericana sur (vía asfaltada). El predio inspeccionado ha sido subdividido por la Municipalidad Distrital de Salas-Guadalupe en 13 lotes, siendo que algunos de ellos fueron subdivididos, de acuerdo a lo verificado en la partida n°11044305. en el predio se encontró la siguiente distribución de áreas:

1) Área 1: en la **zona central (lote 6)** y en parte de la zona noroeste del predio inspeccionado (parte del lote 4), **se encontraron viviendas que forman parte del Programa de Vivienda Municipal Villa Rotary Nueva Esperanza.** las edificaciones son de material precario (esteras, madera, etc) y de material noble, de 1, 2 y 3 niveles. Se encontraron vías asfaltadas (vía principal) con veredas en parte del área y vías afirmadas sin veredas en otra zona, además de visualizar que se cuenta con servicios básicos. Se encontraron también lotes ocupados

por espacios públicos, tales como parques, plazas, entre otros; adicionalmente, se encontró un lote ocupado por edificaciones que son administradas por la Municipalidad Distrital de Salas-Guadalupe en donde se identificó la presencia de una Biblioteca Municipal, la Demuna, almacén del vaso de leche, serenazgo y el archivo de la mencionada Municipalidad. El predio se encuentra totalmente cercado con palos de caña y cerco de alambre de púas, mientras que las edificaciones son de material prefabricado (muros de bloquetas con columnas de madera y techo de calamina) emplazadas sobre una losa de concreto. la información sobre este lote fue brindada por el Sr. Jorge Cabrera, encargado de la Biblioteca Municipal. Por último, se encontró una cámara de bombeo colindante al predio ocupado por la municipalidad.

2) Área 2: en la zona noroeste (lote 3) se encontró un área ocupada por la Casa Hogar “Santa María de Guadalupe”, el predio se encuentra totalmente cercado con un muro de ladrillos y columnas de concreto. En el interior se encontraron las instalaciones de dicha casa hogar entre las que se encuentran diez módulos de material prefabricado (muro de bloquetas y techo de calaminas) utilizados como dormitorios y baños de niños y niñas, aulas, capilla, comedor, entre otros; tres módulos de material noble utilizados como biblioteca y dormitorios; se encontraron también dos patios techados, el primero con piso de losa de concreto y el segundo con piso de grass sintético; adicionalmente, se encontró un invernadero, un ambiente de material prefabricado (madera y techo de calamina) en el fondo del predio y dos tanques elevados. dentro del predio se encontraron también zonas de áreas verdes y zonas desocupadas que sirven de áreas de circulación dentro del mismo. El predio cuenta con los servicios básicos. durante la inspección nos atendió la guardiana de la casa hogar, quien no se identificó e indicó que la casa hogar brinda su servicio a aproximadamente 40 niños además de brindar información sobre el predio.

3) Área 3: en la zona noroeste (parte del lote 4 (lote 4b)) se encontró un área ocupada por el I.E. Fe y Alegría n° 70. el predio se encuentra totalmente cercado con un muro de ladrillos y columnas de concreto. dentro del predio se encontraron nueve pabellones de material noble de 1 y 2 niveles correspondientes al área administrativa y a las aulas del nivel inicial, primaria y secundaria, además de ambientes de talleres como biblioteca, cómputo, comedor, estimulación, psicología, laboratorio de ciencias, entre otros. además, se encontraron dos losas de concreto (canchas deportivas) techadas que cuentan con tribunas de concreto a los lados, un invernadero, y dos ambientes de material prefabricado (madera) que son utilizados como almacén. el predio cuenta con los servicios básicos. durante la inspección nos atendió la Hermana Isabel Calle López, promotora del colegio, quien indicó que hace 15 años el colegio se encuentra en dicho predio, además de brindar información adicional sobre el predio.

4) Área 4: en la zona noroeste se encontró un área ocupada por la empresa “Procesos Agroindustriales Sociedad Anónima” “PROAGRO”. se encuentra delimitada por un cerco vivo de huarangos. dicha ocupación recae parcialmente sobre los Lotes 01, 02, 04 y 05. la Arquitecta Ángela Cáceres, encargada del área de catastro de la Municipalidad Distrital de Salas-Guadalupe, indicó que la municipalidad se encuentra actualmente en un proceso judicial con dicho ocupante.

5) Área 5: en la zona sur se encontró un área ocupada por la empresa “Y&R Agrícola Dushedare EIRL”. se encuentra delimitado parcialmente con un cerco de ladrillos con columnas de concreto y parcialmente con un cerco vivo de huarangos. dicha ocupación recae totalmente sobre los lotes 07, 08, 09, 10, 11, 12 y 13. la Arquitecta Ángela Cáceres indicó que la municipalidad se encuentra actualmente en un proceso judicial con dicho ocupante.

6) Área 6: en tres zonas del predio inspeccionado se encontraron áreas desocupadas. La primera corresponde al lote 1(AD1), el mismo que se visualizó totalmente desocupado y nivelado, colindante a la carretera panamericana sur, en este predio, de acuerdo con lo indicado por la Arquitecta Ángela Cáceres, sobre este predio existe el proyecto de C.U.I. n° 2554353 denominado “**Creación de establecimiento de salud, adquisición de activos estratégicos y fortalecimiento de la capacidad operativa ante emergencia en el CC.PP. Villa Rotary del distrito de salas**”. La segunda zona corresponde a parte del lote 5 (AD2), que se visualizó parcialmente nivelada. la Arquitecta Ángela Cáceres indicó que en parte del terreno desocupado se tiene proyectado un proyecto de construcción de un reservorio y un pozo que cuenta con el proyecto de C.U.I. n° 2386510 denominado “**Mejoramiento de los sistemas de agua potable, red de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas servidas del CC.PP. Guadalupe, Villa Rotary Nueva Esperanza, Nuestra Señora de Guadalupe, Cerro Prieto, Punta Hermosa, del Distrito de Salas-Ica-Ica**”; mientras que en el área restante está proyectada la construcción de una institución educativa donde se encontraron 5 módulos de material prefabricado (madera), los mismos que se encontraron vacíos y están emplazados sobre una losa de concreto. De acuerdo con la Arq. Cáceres, se cuenta con un acuerdo de concejo donde se dona el terreno al Ministerio de Educación. Durante la inspección se encontró en el terreno proyectado a educación al Sr. Bladimir Ramos, vicepresidente de la ampliación Centro Poblado Villa Rotary Nueva Esperanza 4ta etapa y al Sr. Alexander Mejía, Gestor Educativo, además de un grupo de padres de familia con sus menores hijos, quienes indicaron que los módulos habían sido construidos con donaciones de empresas privadas y mano de obra de los padres de familia, además de indicar que cuentan con los materiales para instalar un módulo adicional sobre la losa que se encuentra ya construida colindante a los módulos que se encuentran instalados. adicionalmente indicaron que los niños no han podido estudiar hace 2 años por la falta de vacantes en las instituciones educativas cercanas. La tercera zona corresponde a parte del lote 6 (AD3), se encuentra colindante a la Plazuela San José Obrero y se visualiza desnivelada y sin delimitación. La arquitecta Ángela Cáceres indicó que se ha proyectado para ser entregada a los bomberos.

22. Que, a través del Oficio n.º 124-2023-MDS/ALC presentado el 30 de marzo de 2023 (S.I. n.º 07908-2023) “la Municipalidad” remitió, entre otros, los documentos siguientes: i) *Informe n.º 00899-2022-MDS/G.I.G.T. del 5 de julio de 2022*, Oficio n.º 031-2022-GORE-ICA-DIRESA-DG/OEPE-UPI del 7 de enero de 2022, iii) *Informe n.º 001-2022-DIRESA.ICA-OEPE/UPI del 5 de enero de 2022*, iv) Oficio n.º 202-GRA ICA-ESSALUD-2021 del 21 de diciembre de 202, v) *Informe n.º 00568-2021-MDS-*

GIGT/C-AMCM del 30 de diciembre de 2021, vi) Acuerdo de Concejo n.º 030-2010-MDS del 7 de mayo de 2010, vii) Resolución de Alcaldía n.º 394-2009-MDS/ALC del 18 de mayo de 2009; y, ix) Informe Técnico Legal n.º 001-2023/GIGT-GAJ, siendo este último con el que, argumenta lo que sigue:

- 22.1. Indicó que para sustentar la necesidad de la población se debe dar un debido uso al área comprendida dentro de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de la habilitación urbana Villa Rotary, los cuales no se encuentran zonificados según el plan de desarrollo urbano vigente adecuándolo con criterio de flexibilidad a los usos requeridos por la necesidad del sector y enmarcados por las tendencias de consolidación para los terrenos de uso tanto de viviendas, salud, educación, comercio y otros como ejes principales de las propuestas. La habilitación Urbana Villa Rotary-Nueva Esperanza, no cuenta con zonificación y usos de suelo, por lo que se tomara como referencia el Plan de Desarrollo Urbano - Ica (2020-2030).
- 22.2. Señaló que, el uso del suelo de cualquier actividad, implica el análisis de la vocación y las tendencias del suelo y encontrar elementos que permitan sustentar un cambio, y que éste a su vez, no altere las funciones y usos contemplados en los documentos normativos y usos de suelos actuales de la zona de estudio. En ese contexto se analizará, las actuales tendencias de ocupación del suelo específicamente para el uso de vivienda y los usos predominantes de la zona. El crecimiento urbano de Villa Rotary ha ido definiendo el uso de los suelos, pero actualmente han sido desbordados por las condiciones de la realidad, no respondiendo en muchos casos a las necesidades que se presentan. Ante ello se evidencia una tendencia creciente de uso viviendas.
- 22.3. Asimismo, de acuerdo a las estimaciones señaladas, se ve reflejando un déficit, debido que en la actualidad **no se cuenta con un área destinada para el uso salud, otro usos, comercio, así como vivienda que es una necesidad patente en el centro poblado; en la que se puede albergar una infraestructura dotando las condiciones adecuadas para atender a la actual demanda insatisfecha, asimismo hay que considerar la cantidad de personas que vienen tomando las zonas aledañas de la habilitación urbana en mención los cuales al no tener un espacio adecuado con condiciones mínimas de infraestructura, propensos al hacinamiento e inseguridad, por lo que, se busca solucionar con este cambio de zonificación, que permita destinar espacios que permitan el buen servicio y mayor seguridad.**
- 22.4. Informó que, la Urbanización Villa Rotary-Nueva Esperanza, carece de equipamientos de uso comercial, educativo transporte, recreación, salud y vivienda. De igual manera, precisó que las políticas públicas sectoriales vigentes no son efectivas ya que no se integran a una acción social pública, que permita enfrentar la pobreza urbana, por tanto, **se debe crear mecanismos de integración económica social y una de ellas es la accesibilidad de equipamientos públicos en poblaciones que no cuenten con ellos, para lograr la calidad de vida de los habitantes de la zona.**
- 22.5. A manera de conclusión manifestó que, del análisis técnico realizado en base a la demanda latente de la población de la Urbanización Villa Rotary-Nueva Esperanza a los lotes asignados, se propone lo siguiente: a) el **lote 1** (sub lote 1B y lote 1 área remanente), destinarlos para área de salud (construcción del hospital modular por ESSALUD) y le ejecución del "Proyecto 1", cubriendo las necesidades de los sectores de la zona norte del Distrito de Salas-Guadalupe, b) el **lote 2** actualmente superpuesta en su totalidad por propiedad del Fundo Pro-Agro el terreno en mención es propicio para ser parte de una ampliación de la Casa Hogar ubicada en el contiguo lote 3, c) el **lote 3** ocupado por la Institución Educativa "Fe y Alegría" el cual alberga a más de 30 niños y niñas pertenecientes a las más de 1000 familias en terreno registralmente saneado; sin embargo, la población sigue acrecentando su propensión de asentamiento horizontal, d) el lote 4 y lote 5 se propone un PROMUVI como ampliación del sector aledaño, por la factibilidad de servicios y saneamiento de la habilitación urbana, adicionalmente en parte del lote 5 se tiene destinado ejecutar el "Proyecto 2", así como la construcción de una Institución Educativa de nivel inicial y primario el cual sería ejecutada por el MINEDU, e)

el lote 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 se propone una ampliación urbana considerando otros usos comercio, educación y recreación.

Siendo lo que se busca con estas propuestas, resolver la actual demanda de equipamientos de carácter público, en bien de la comunidad beneficiada de la Urbanización Villa Rotary-Nueva Esperanza y de la población de los sectores aledaños.

23. Que, por último “la Municipalidad” en virtud del Oficio n.º 146-2023-MDS/ALC recepcionado el 13 de abril de 2023 (S.I. n.º 09001-2023) por esta Superintendencia, presentó un formato denominado Anexo 1 con el cual informó el estado actual de los procesos judiciales al 12 de abril de 2023, respecto al Expediente n.º 82-2019-0-1401-JR-CI-02 y Expediente n.º 719-2021-0-1401-JR-CI-01, bajo los cuales se sigue el proceso de reivindicación de “el predio”; no obstante, revisado el estado de estos al 8 de junio de 2023 se aprecia que sobre el Expediente n.º 719-2021-0-1401-JR-CI-01 se mantiene con “estado de pendiente” siendo el último documento emitido la Resolución veintidós, coincidiendo con lo manifestado por “la Municipalidad”, sin embargo, sobre el Expediente n.º 82-2019-0-1401-JR-CI-02 tiene el “estado de pendiente”, pero se advierte que mediante Resolución Cuarenta y Dos se dispuso programar fecha para la Audiencia de Pruebas que inicia con la Inspección Judicial el mismo que se llevara a cabo el 6 de octubre del presente;

24. Que, si bien es cierto la finalidad otorgada a “la Municipalidad” fue la de ejecutar en “el predio” el “Programa Municipal de Vivienda”, para reubicar a los damnificados del sismo de agosto del 2007 en el plazo de dos (02) años; bajo sanción de revertirse el dominio a favor del Estado en caso de incumplimiento; sin embargo, de los argumentos expuestos por “la Municipalidad” en los párrafos precedentes se advierte que, las necesidades de la población beneficiaria a la fecha conforme a la inspección in situ (Ficha Técnica n.º 00010-2023/SBN-DGPE-SDAPE) son mucho más que viviendas. Es decir, parte de “el predio” viene siendo destinado al uso de viviendas conforme se apreció de las edificaciones que se encuentran en el Lote 6, y como consecuencia de dicha habitabilidad de la propia población surgió la necesidad del funcionamiento de la Casa Hogar “Santa María de Guadalupe” administrada por la asociación “Hermanas del Sagrado Corazón y de los pobres” quienes brindan un servicio social (albergue) a favor de los niños y niñas de la Urbanización Villa Rotary-Nueva Esperanza en calidad de beneficiarios del “Programa Municipal de Vivienda”, encontrándose dicha área inscrita en el asiento C00002 de la partida registral n.º 1044308 a consecuencia de la independización del predio matriz. Asimismo, se identificó el funcionamiento de la Institución Educativa “Fe y Alegría N.º 70” que brinda un servicio educativo también en beneficio de la población de dicha urbanización. Así también, se apreció áreas ocupadas por la Biblioteca Municipal, Demuna, almacén del vaso de leche, serenazgo y el archivo de la Municipalidad Distrital de Salas-Guadalupe, servicios ejecutados en “el predio” por “la Municipalidad” en beneficio de la población beneficiaria;

Ahora bien, respecto a las áreas libres “la Municipalidad” señaló que la demanda propia de la población beneficiaria ha hecho que se requieran lotes de equipamientos urbanos destinados al sector salud, educación, agua potable, redes de alcantarillado, parques, entre otros, por lo que sustentó los proyectos de interés a ejecutar por “la Municipalidad” como son la “Creación de establecimiento de salud, adquisición de activos estratégicos y fortalecimiento de la capacidad operativa ante emergencia en el CC.PP. Villa Rotary del Distrito de Salas-Ica-Ica” CUI 2554353 y el “Mejoramiento de los sistemas de agua potable, red de alcantarillado y planta de tratamiento de las aguas servidas del CC.PP. Guadalupe, Villa Rotary Nueva Esperanza, Nuestra Señora de Guadalupe, Cerro Prieto-Punta Hermosa del Distrito de Salas - Ica - Ica” CUI 2386510 y una proyección de áreas verdes. De igual manera, la Municipalidad Distrital de Salas-Guadalupe en coordinación con ESSALUD y el Ministerio de Educación, con apoyo del Gobierno Regional de Ica, como entidades competentes ejecutarán proyectos como i) la construcción del Hospital Modular conforme a la Norma Técnica 113-MINSA/DGIEM-V01 “Infraestructura y Equipamiento de los establecimientos de Salud del Primer Nivel de Atención” en beneficio de la población asegurada del Distrito de Salas Guadalupe; y, ii) la construcción de una institución educativa de nivel inicial y primaria para atender la demanda generada por el incremento de población en el Distrito de Salas Guadalupe;

Asimismo, respecto a las ocupaciones que presenta “el predio”, la Municipalidad Distrital de Salas-Guadalupe acredita la realización de acciones judiciales ante el órgano jurisdiccional competente, denotando el interés y defensa de “el predio” como titular del mismo de conformidad al

artículo 31 del “TUO de la Ley” y artículo 11.14 de “el Reglamento”;

25. Que, de las conclusiones arribadas por la “SDS” en su oportunidad y de la evaluación a la información señalada en los párrafos precedentes, esta Subdirección ha determinado que, “la Municipalidad” ha cumplido con destinar “el predio” en gran parte a la finalidad, siendo esta el “Programa Municipal de Vivienda” para reubicar a los damnificados del sismo de agosto del 2007. Asimismo, adicionalmente surgió diversas necesidades de la población beneficiaria de la Urbanización Villa Rotary-Nueva Esperanza, siendo estas identificadas por “la Municipalidad, por lo que, se advierte que ha ejecutado y aún se encuentra gestionando la creación de lotes de equipamientos urbano destinados a servicios de educación, salud, agua potable, red de alcantarillado, planta de tratamiento de las aguas servidas, parques, entre otros;

26. Que, por tal razón, “la Municipalidad” acreditó fácticamente con los hechos encontrados en la inspección in situ y de lo descrito en la presente resolución que se encuentra realizando las acciones tendientes para cumplir con la finalidad otorgada; en consecuencia, corresponde conservar el dominio a favor de la citada comuna con la finalidad de que siga realizando acciones para el cumplimiento de la finalidad;

27. Que, asimismo con la finalidad de velar por el cumplimiento de la finalidad, “la Municipalidad” deberá informar a esta Superintendencia cada seis (6) meses respecto a los procesos judiciales descritos en el décimo octavo considerando de la presente resolución, así como, los avances relacionados a los proyectos a ejecutarse detallados en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución;

28. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

29. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “la Directiva”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0686-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **CONSERVACIÓN DE DOMINIO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS - GUADALUPE**, respecto al predio de 581 500,67 m² que surgió de la acumulación de las áreas inscritas en las partidas registrales n.º 11028726 y n.º 11028727, ubicado en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida n.º 11044305 del Registro de Predios de Ica, asignado con CUS n.º 98829, por los fundamentos expuestos en la presente resolución

SEGUNDO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SALAS - GUADALUPE** deberá remitir información cada seis (6) meses sobre el estado de los procesos judiciales, así como los avances señalados en el vigésimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de Ica, Zona Registral n.º XI - Sede Ica, para su inscripción correspondiente.

QUINTO: DISPONER la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales