

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES



SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0230-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **1087-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **PROGRAMA REGIONAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA** representado por su Jefe, Abog. Luis Armando Morón Espino, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS DEL SECTOR AGRARIO Y RIEGO**, respecto de un área de 14,9994 ha (149 914,13 m²), distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha y departamento de Ica, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 584-2022-GORE.ICA-PRETT presentado el 21 de agosto del 2022 (S.I. N° 21983-2022) y Oficio N° 584-2022-GORE.ICA-PRETT presentado el 25 de agosto del 2022 (S.I. N° 22510-2022), el **PROGRAMA REGIONAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA** representado por su Jefe, Abog. Luis Armando Morón Espino, (en adelante "el administrado"), peticona la transferencia de "el predio" con la finalidad de que prosiga con la evaluación de la solicitud de adjudicación de venta directa de tierras eriazas al amparo del D.S. 026-2003-AG promovido por Ana Cecilia Rojas de la Torre. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** ordenanza regional N° 0003-2015-GORE-ICA emitido por el Gobierno Regional de Ica de fecha 30 de julio del 2015 (fojas 2-9); **b)** Oficio N° 584-2022-GORE.ICA-PRETT presentado el 18 de agosto del 2022 (fojas 10); **c)** copia simple de la sesión extraordinaria del Consejo Regional del Gobierno Regional de Ica (fojas 12-39); **d)** copia simple de la solicitud (fojas 40); **e)** memoria descriptiva (fojas 41); **f)** plano perimétrico – ubicación (fojas 42); **g)** perfil de factibilidad técnico económico para la instalación de una granja de aves de postura comercial Alto Larán – Chincha (fojas 43-76); **h)** informe técnico N° 024-2011-GORE-ICA-DRSP-AS/LARA emitido por el Gobierno Regional de Ica de fecha 24 de octubre del 2011 (fojas 121).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

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

6. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito 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 y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, asimismo el artículo 213° de “el Reglamento”, señala que la transferencia de predios para proyectos productivos del Sector Agrario y de Riego, refiere que la transferencia de predios estatales a los Gobiernos Regionales para pequeña agricultura, en el marco de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, Ley de la Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas, se realiza bajo ciertas reglas, concordando en el inciso 6.26.1. del numeral 6.26. de la Directiva N° DIR00006-2022-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 de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN”).

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de “la Directiva N° DIR-0006-2022-SBN”.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, la documentación técnica adjunta presentada por “el administrado” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01524-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre del 2022 (fojas 155), concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P21002886 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con CUS N° 97366.
- ii) Recae en ámbito de concesión minera, según la consulta del Sistema Geológico Catastral Minero – GEOCATMIN¹ conforme se detalla a continuación:

N°	DERECHO MINERO	CÓDIGO	ESTADO	TITULAR	ÁREA m ²	%
1	CHANCADORA SAN MIGUEL SAC	010202007	TITULADO	JOSE MIGUEL GIORFFINO	148866.46	99.30
2	MINA CANTERA LA CULEBRILLA	10011067X01	TITULADO	BIANKA RENATA GIORFFINO	149914.13	100.00
3	PACIFICO 29	610006819	TRÁMITE	FUNDO EL SILENCIO	149914.13	100.00

¹ Se visualizó información que la página web del Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET en: <http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/index.html>

- iii) Se superpone totalmente con un polígono de Predio Rural con registro Unidad Catastral 090511.
- iv) Se encuentra a 150 metros aproximadamente de la Quebrada Cruz de Lázaro, sin embargo, en el Visor de Mapas – Fajas Marginales de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, no se cuenta con información sobre fajas marginales.
- v) Forma parte de un ámbito de mayor extensión identificado con Código N°1269-2020 (Cus N°97366), incorporado al portafolio inmobiliario del Estado.
- vi) Según informe técnico N° 024-2011-GORE-ICA-DRSP-AS/LARA de fecha 24 de octubre de 2011, respecto al Expediente 4368-2010, corresponde a la solicitud de compra venta del terreno de 14.9994 has, presentada ANA CECILIA ROJAS DE LA TORRE para el proyecto “Instalación de una granja de aves de postura comercial Alto Larán – Chincha”, con relación al estudio de factibilidad a nivel de perfil de proyecto, se concluye, entre otros que, no existe superposición con algún otro petitorio, no existen vestigios arqueológicos, asimismo, dada las condiciones agroclimáticas es posible la producción de esta especie, el consumo de agua es mínimo, por lo que omitieron solicitar opinión a la autoridad local del agua; además, según indica es económicamente rentable, haciendo viable la ejecución del proyecto.
- vii) Según la visualización de las imágenes satelitales de Google Earth (05/04/2022), se trata de un predio ubicado en zona desértica con construcciones precarias, las cuales podrían indicar la existencia de actividad avícola (Granjas de aves). En su interior se observa 04 construcciones que ocupan aproximadamente 19 669,84 m² – 13.12% del área total, mientras el resto de área no cuenta con uso aparente. Asimismo, en su interior se observa trazos de vía, cárcavas, también se observa construcciones precarias que posiblemente sean complemento de la actividad avícola y por el lado oeste colinda con un cerco perimétrico.

11. Que, estando a lo indicado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” es de titularidad Estatal, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00611-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero del 2023 (en adelante “el Oficio”) (fojas 161), requiriendo a “el administrado” presentar lo siguiente: **a)** presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que define la faja marginal del cuerpo de agua; de acuerdo al numeral 4 del artículo 100 de “el Reglamento”, y si de lo advertido por el ANA, se determinar que “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico; deberá presentar la documentación técnica, que determine el área de dominio privado del Estado; **b)** presentar el acuerdo de consejo regional que comprenda a “el predio” por el cual el Consejo Regional autorice a la Dirección Regional de Agricultura o a la que haga sus veces, a solicitar directamente la transferencia de predios estatales para pequeña agricultura ante la entidad propietaria del predio o, en caso de predios del Estado, ante la SBN; **c)** memoria descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio o en caso de predios del Estado ante la SBN; y, **d)** presentar la actualización o ratificación del Informe técnico de viabilidad del proyecto productivo a ejecutarse, toda vez que el Informe técnico N° 024-2011-GORE-ICA-DRSP-AS/LARA, ha sido emitido con fecha del 24 de octubre del 2011, considerando además que si “el predio” se superpone con bienes de dominio público hidráulico, deberá reformularse su pretensión, excluyendo dichas áreas; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del TUO de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante el “TUO de la Ley 27444”).

12. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue notificado el día 13 de febrero del 2023 a través de la mesa de partes de “la administrada”, según consta en el sello de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida venció el **28 de febrero del 2023**.

13. Que, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD y el Sistema Integrado Documentario - SID aplicativos que obran en esta Superintendencia (fojas 170), se advierte que “la administrada” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar

inadmisible su pedido de transferencia predial y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

14. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE².

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 225-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2013 y el Informe Técnico Legal N° 263-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PREDIOS PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS DEL SECTOR AGRARIO Y DE RIEGO** presentada por el **PROGRAMA REGIONAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS DEL GOBIERNO REGIONAL DE ICA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² "Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal"

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegados y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.