



## **RESOLUCIÓN N° 1065-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de agosto del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 573-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHINCHA**, debidamente representada por su alcalde César Carranza Falla, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 221 088,39 m<sup>2</sup>, ubicado al este de la ciudad de Chincha, zona colindante al canal de irrigación El Ñoco, en el distrito de Chincha Alta, provincia de Chincha y departamento de Ica, inscrito en la partida registral N° 11026883 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, en adelante “el predio”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 208-2024-A/MPCH presentado el 25 de junio del 2024 (S.I. N° 17651-2024), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHINCHA**, debidamente representada por su alcalde César Carranza Falla (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Creación del Parque Zonal con Servicios Deportivos, Recreativos, Culturales y Depósito de la Ciudad de Chincha” (en adelante “el proyecto”) (fojas 01). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Informe N° 2378-2024-GAT/MPCH (fojas 02); **b)** Informe N° 620-2024-MDPN/SGPUCS/GAT/MPCH (fojas 03 al 05); **c)** Solicitudes de Ingreso Nros. 13643-2024 y 14768-2024 (fojas 06 al 09); **d)** Certificado literal de la partida registral n° 11026883 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha (fojas 10 al 15); **e)** Memorias descriptivas (fojas 16, 19 y 22); **f)** Planos perimétricos – matriz visados por la Municipalidad Provincial de Chincha (fojas 17 al 18, 20 al 21 y 23 al 24); **g)** Diagnóstico situacional del terreno para “el proyecto” (fojas 25); **h)** Panel fotográfico (fojas 26 al 28); **i)** CD de hoja de testigo o referencia cruzada (fojas 29); **j)** Informe N° 0478-2024-MPCH/GAT/SGO-JDRT (fojas 30); **k)** Informe N° 061-2024-MPCH/GAT/SGO/DEP/AICHA (fojas 31); **l)** Memorandum N° 011-2024-

MPCH/GAT/SGO-JDRT y anexo (fojas 32 al 33); **m**) Planes conceptuales (fojas 34 al 45); y, **n**) Plano de zonificación de áreas (fojas 46).

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, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, respectivamente, establecen que la transferencia de predios a título gratuito 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, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio.

8. Que, el numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento” dispone que los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes: **a**) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste; **b**) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública; y, **c**) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente.

9. 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-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 de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa 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 de éste; y, 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 (calificación formal) detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, conforme a lo establecido en los numerales 212.2 y 212.3 del artículo 212° de “el Reglamento”.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal, se emitió el Informe Preliminar N° 00948-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2024 (fojas 47 al 50), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor de “la Municipalidad” en la partida registral N° 11026883 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, con Código Único SINABIP (CUS) N° 51642.
- ii) De la lectura de la partida registral anteriormente citada, se constata que:
  - En el Asiento C0001, corre inscrita la inmatriculación de “el predio” a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito de la Resolución N° 231-2009/SBN-GO-JAD del 21 de octubre de 2009.
  - En el Asiento C0002, consta la modificación de la titularidad de “el predio”, al encontrarse inscrita la transferencia interestatal a título gratuito de éste a favor de “la Municipalidad”, para que lo destine a la ejecución de “el proyecto”, bajo sanción de reversión, en virtud de la Resolución N° 179-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2016, rectificadas con Resolución N° 531-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016.
  - No se ha extendido asiento registral en el conste la reversión de dominio de “el predio” a favor del Estado.
- iii) Producto de la búsqueda en el SINABIP y de la consulta en el GEOcatastro, se descartan resultados vinculados a algún trámite de reversión a favor del Estado en relación a “el predio”; sin perjuicio de ello, se encontró superposición con la S.I. N° 26503-2018, asociada al Expediente N° 1232-2018/SBNSDS, de supervisión de actos, en estado archivado, el cual concluyó por implicancia con el Expediente Judicial N° 15928-2016-0-1801-JR-CA-16.
- iv) De la revisión en el GEOcatastro, se advierte que “el predio” recae en un ámbito judicializado, en estado concluido, coincidente con lo indicado en el inciso anterior, conforme al siguiente detalle:

N° DE LEGAJO	COD. DE EXP. JUDICIAL	TIPO DE PROCESO	ORGANO JURISDICCIONAL	DEMANDANTE	ESTADO
522-2016	15928-2016	Contencioso-Administrativo	16° Juzgado Contenciosos Administrativos de Lima	Soc. Minera Resp. Ltda. Mina Cantera Pampa de Ñoco	Concluido favorable

- v) De la revisión en el Visor GEOCATMIN, “el predio” se superpone en su total extensión dentro de la concesión minera denominada Mina Cantera Pampa de Ñoco, con Código N° 10008037X01, la que se encuentra titulada, cuya situación es vigente.
- vi) Del análisis técnico sobre la situación física de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales más recientes disponibles en el aplicativo Google Earth, del 26 de febrero de 2024, se visualiza que “el predio” se encuentra en área rural, de naturaleza eriaza, colindante a un tramo del lado oeste con vía (trocha carrozable), en su interior en la parte central se aprecia un tanque elevado, por el este un tramo se superpone con cerco perimétrico que circunda unos galpones de una probable empresa avícola (concordante con el contenido de la Ficha Técnica N° 00192-2024/SBN-DGPE-SDS del 06 de mayo de 2024), el relieve aparente es ondulado; por tanto, se infiere que “el predio” se encuentra desocupado sin linderos físicamente identificables (cerco perimétrico).

12. Que, respecto a lo indicado en el inciso iv) del considerando anterior, producto de la revisión del Legajo N° 522-2016 en el aplicativo de Procesos Judiciales que administra esta Superintendencia, se advierte que el proceso judicial concluyó a favor de la SBN, siendo declarada improcedente la demanda interpuesta por la Sociedad Minera de Responsabilidad Limitada Mina Cantera Pampa de Ñoco.

13. Que, en el Informe N° 620-2024-MDPN/SGPUCS/GAT/MPCH adjunta a su solicitud de transferencia interestatal, “la Municipalidad” señala, entre otros, que “(...) se colige que a la fecha, nuestra Administrada no logro cumplir con el proyecto inscrito en el asiento C00002 y D00003, y por normativa de

la misma SBN, así como la misma Resolución N° 179-2016/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23/03/2016, rectificada por Resolución N° 531-2016/SBN-DGPE-SDDI, (...) se entiende por Revertida dicha áreas (22 has) a favor del Estado Peruano representado en este caso por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES. dejándose sin efecto la titularidad de nuestras Administrada, situación que se desprende de las misma inscripciones registrales.” y “(...) si bien a la fecha se debe entender que las tierras antes citadas, se encontrarían revertidas a favor de la SBN; sin embargo, aún no se ha cumplido con la publicidad de la Resolución Administrativa de reversión ante el Registros de Predios de los Registros Públicos en la partida N° 11026883 (...)”.

14. Que, al respecto, el artículo 125° de “el Reglamento” contempla el procedimiento de reversión, indicando en sus numerales 125.1 y 125.2 que, la SBN, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la entidad transferente, según sea el caso, una vez verificados los supuestos para que opere la reversión, **notifica a la entidad** a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos y, 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**.

15. Que, en tal sentido, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión (SDS) lo advertido en la presente evaluación, a fin de que evalúe iniciar las acciones relacionadas con el cumplimiento de la finalidad de la transferencia predial otorgada a favor de “la Municipalidad”; siendo que, de corresponder, comunicará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) a fin de que emita el acto administrativo correspondiente.

16. Que, en ese contexto, ha quedado determinado que “el predio” se superpone en su totalidad con la extensión inscrita en la partida registral n° 11026883 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha, cuyo titular registral a la fecha aún es “la Municipalidad”; debiéndose evaluar la reversión a favor del Estado, iniciando el procedimiento por la Subdirección de Supervisión.

17. Que, por lo expuesto y en atención a la normativa citada en el décimo considerando de la presente resolución, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, motivo por el cual el predio submateria no puede ser objeto de transferencia bajo ninguna de las modalidades expuestas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución, siendo ello razón suficiente para determinar la improcedencia liminar del petitorio.

18. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud conforme a los fundamentos antes expuestos, no corresponde revisar o evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal presentada, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

19. Que, en atención a lo establecido en el numeral 7.4<sup>1</sup> de la Directiva N° DIR-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, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión (SDS) la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones de su competencia que correspondan.

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; la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN; el Informe Brigada N° 00561-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 01093-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024.

---

<sup>1</sup> 7. DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA LA REVERSIÓN DE PREDIOS ESTATALES

(...)

7.4 En el caso de predios administrados por la SBN, el procedimiento de reversión está a cargo de la SDAPE, lo cual se inicia en mérito del Informe remitido por la SDS con la respectiva documentación sustentatoria.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHINCHA**, debidamente representada por su alcalde César Carranza Falla, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.2.8

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**