

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0014-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de enero de 2020

VISTO:

El Expediente N° 562-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, representada por su Alcalde Abraham Alejandro Cárdenas Romero, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** de un predio con un área de 48 323,66 m² ubicado al norte del Centro Poblado Los Ángeles, al sur del Cerro Los Ángeles, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, 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, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N°. 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 10 de junio de 2019 (S.I. N° 18858-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, (en adelante "la administrada"), solicita la transferencia de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia fedateada del Documento Nacional de Identidad del representante (fojas 8); **2)** copia fedateada de la credencial otorgada a Abraham Alejandro Cárdenas Romero por el Jurado Electoral Especial de Mariscal Nieto (fojas 10); **3)** Acuerdo de Consejo N° 039-2019-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 17 de abril de 2019 (fojas 12); **4)** Plan Conceptual del Programa Municipal de Vivienda – Los Ángeles (fojas 14); **5)** certificado literal de la partida registral N° 11040553 del registro de predios de la Oficina Registral Moquegua (fojas 32); **6)**



memoria descriptiva suscrita por el arquitecto Julio César Chahua Huarachi en mayo del 2019 (fojas 34); **7)** plano de ubicación y perimétrico suscrita por el arquitecto Julio César Chahua Huarachi en mayo del 2019 (fojas 36); **8)** certificado de parámetros urbanos y edificatorios N° 014-2019-SPCUAT-GDUAAT-MPMN emitido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto el 21 de febrero de 2019 (fojas 39); **9)** copia fedateada del certificado de búsqueda catastral expedido por la Oficina Registral de Moquegua el 3 de mayo de 2019 (fojas 41); y, **10)** Cd-rom (fojas 45).



4. Que, según el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

5. Que, en ese contexto el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6. Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por la Directiva N°. 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 Resolución N°. 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva N°. 005-2013/SBN").



7. Que, el artículo 63° de "el Reglamento", concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N°. 005-2013-SBN, prescribe que "*La transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento*".

8. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del "Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.



9. Que, en relación a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de "la Directiva", dispone que excepcionalmente, la entidad titular, o la SBN, cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo. Así también esta es de carácter excepcional, no siendo procedente cuando resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso en vía de regularización, la asignación o la reasignación; por lo que, si en la solicitud no se acredita la pertinencia de transferir el predio en mérito a la Tercera Disposición Complementaria, la entidad podrá optar por encausar el procedimiento al otorgamiento del derecho pertinente o declarar improcedente la solicitud.



RESOLUCIÓN N° 0014-2020/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, en virtud de la normativa glosada en el octavo y noveno considerando de la presente Resolución podemos concluir que según nuestro ordenamiento jurídico existe un procedimiento de transferencia predial en favor de las entidades conformantes del sistema para predios de dominio privado y dominio público del Estado, cada uno con requisitos de forma y de fondo diferentes.

11. Que, asimismo el numeral 7.3) de "la Directiva", establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario en el caso de la SBN verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de darse por concluido el trámite.

12. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste; en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia; y, en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva N° 005-2013/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

13. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe Preliminar N° 782-2019/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2019 (fojas 46) en el cual se determinó, respecto de "el predio", lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11040553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 125358 (fojas 32).
- ii) Según Ficha Técnica N° 862-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 46), inspección realizada el 20 de junio de 2018, se observó que "el predio" es de naturaleza eriaza, sin vegetación y sin vocación agrícola, con pendientes que van desde la clase moderadamente inclinada hasta moderadamente empinada.
- iii) Recae sobre ámbito correspondiente a la concesión de distribución eléctrica inscrita en la partida N° 05000524 del Registro de concesiones para explotar servicios públicos de la Oficina Registral de Moquegua.
- iv) Según plano de zonificación y usos del suelo - Área Urbana, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018, "el predio" se encuentra zonificado como ZPE-Zona de Protección Ecológica, respecto de la cual, conforme a los usos compatible se advierte que **en ningún caso se permitirá construcción de viviendas**, las áreas de protección ecológica no podrán ser utilizadas para el desarrollo de actividades urbanas,



excepto aquellas de carácter turístico o recreacional, en estas zonas se deberá promover programas de reforestación y tratamiento paisajístico.

14. Que, en virtud a lo señalado en el Informe citado en el numeral iv) del décimo tercer considerando de la presente Resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 2465-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (fojas 52) y reiterado mediante Oficio N° 3139-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2019 (fojas 53), solicitó a "la Municipalidad" informe si "el predio" es considerado habitable, caso contrario remita el sustento que aprueba la declaración de Zona de Riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo).



15. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando precedente, mediante Oficio 1135-2019-A/MPMN, presentado el 13 de setiembre de 2019 (S.I. N° 30423-2019) (foja 54), "la Municipalidad" nos manifestó, entre otros, que no existe ningún documento que acredite lo requerido (declaración de zona de riesgo no mitigable); asimismo realizada la consulta al especialista Ing. Juan Alberto Paredes Urviola, evaluador de riesgo, certificado por CENEPRED, ha concluido que la zona es habitable, debido a que está separada de las **quebradas¹ de mayor afluente de flujo de detritos** y que para reducir y mitigar el peligro y los riesgos expuestos son mínimos los trabajos a desarrollar con movimientos de tierras, canalización y orientación de aguas pluviales.

16. Que, según lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Oficio N° 3400-2019/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2019 (fojas 77), solicitó a la Autoridad Nacional del Agua informe si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico y/o la faja de servidumbre correspondiente, y de ser el caso, nos indique el área involucrada.



17. Que, ante el requerimiento descrito en el considerando que antecede de la presente Resolución, mediante Oficio 1512-2019-ANA-GG/DCERH, presentado el 18 de diciembre de 2019 (S.I. N° 40406-2019) (foja 84), "la ANA" nos manifestó, entre otros, lo siguiente:

- i) No se identificaron cursos de agua dentro del predio. De las imágenes de alta resolución del programa Google Earth, se observa la existencia de quebradas secas.
- ii) Con la información de nacional isoyetas (ANA, 2018), se determinó que la precipitación media anual histórica es de alrededor de 50 mm para años normales y 150mm para años húmedos, lo que de acuerdo a la clasificación de zonas secas de Meigs (1953), corresponde a zonas áridas. Sin embargo, se puede observar que dichos cauces, principalmente las quebradas secas que no aparecen en la Carta del IGN mantienen la conectividad dentro del sistema hídrico ante posible activación a causa de eventos hidrológicos extremos.
- iii) Del análisis de la ubicación del predio con la información mencionada, se determinó que el predio se ubica sobre bienes de **dominio público hidráulico** considerados como "no estratégicos". Cabe señalar que, así el predio se ubique sobre un bien de dominio público hidráulico clasificado como "no estratégico", esto no exime al propietario del mismo, que deba de seguir los procedimientos correspondientes, en el marco de la Ley de Recursos Hídricos y su Reglamento para la intervención en dichos bienes.



18. Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes se colige que "el predio" se ubica dentro de bienes de dominio público hidráulico² de conformidad con

¹ El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española precisa como acepción de quebrada en América: "Arroyo o riachuelo que corre por una quiebra"

² Artículo 7.- Bienes de dominio público hidráulico

Constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5 y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6. Toda intervención de los particulares que afecte o altere las características de estos bienes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Administrativa del Agua, con excepción del uso primario del agua y las referentes a la navegación.



RESOLUCIÓN N° 0014-2020/SBN-DGPE-SDDI

lo señalado en el artículo 6³ de la Ley N° 29338 (en adelante "Ley de Recursos Hídricos"); concordante con el artículo 3⁴ del Reglamento de la Ley N° 29338 – Ley de Recursos Hídricos; no pudiendo ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 73 de la Constitución de 1993⁵.

19. Que, de acuerdo a lo señalado en los considerandos precedentes, se ha determinado que "el predio" no es de libre disponibilidad, razón por la cual corresponde declarar la improcedencia liminar la solicitud de transferencia interestatal.

20. Que, por otro lado mediante Oficio N° 1217-2019-A/MPMN presentado el 26 de setiembre de 2019 (S.I. N° 31966-2019) (foja 65), "la administrada" peticona la entrega provisional de "el predio" argumentando que el mismo viene siendo ocupado por terceros (Invasores), de conformidad con lo regulado en el numeral 7.8) 6de la Directiva N° 005-2013/SBN aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN modificada por la Resolución N° 086-2013/SBN.

21. Que, mediante **Acta de Entrega –Recepción Provisional N° 054-2019/SBN-DGPE-SDDI** del 3 de diciembre de 2019, esta Superintendencia realizó la entrega provisional de "el predio" con un área de 48 323,66 m² con la finalidad que "la Municipalidad" se encargue de **custodiar, proteger, conservar y administrar el área solicitada**, sin que, ello signifique la aprobación de la transferencia de dominio a su favor (fojas 82).

³ Artículo 6.- Bienes asociados al agua

Son bienes asociados al agua los siguientes:

1. Bienes Naturales:

(...)

b. los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajiales, en el caso de la amazonía, así como la vegetación de protección;

(...)

i. las fajas marginales a que se refiere esta Ley.

⁴ Artículo 3.- Fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua - Reglamento de la Ley N° 29338, Ley de Recursos Hídricos

3.1 Las fuentes naturales de agua y los bienes naturales asociados al agua, son bienes de dominio público hidráulico, en tal sentido no pueden ser transferidas

bajo ninguna modalidad, ni tampoco se pueden adquirir derechos sobre ellos. Toda obra o actividad que se desarrolle en dichas fuentes debe ser previamente autorizada por la Autoridad Nacional del Agua.

⁵ Artículo 73

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico

⁶ Puede hacerse la entrega provisional del predio que se solicita en transferencia de dominio interestatal, en los casos que peligre la seguridad del mismo, o existan razones debidamente justificadas, debiendo para tal efecto la entidad propietaria o administradora entregar la posesión mediante el Acta de Entrega Recepción respectiva. Puede entenderse esta situación ante la inminencia de que el predio pueda ser invadido o cuando exista la necesidad de realizar acciones previas sobre el predio, como es el caso del estudio de suelos, colocación de hitos, mantenimiento y refacción del predio, entre otras acciones, sin que ello signifique la aprobación previa de la solicitud. Puede efectuarse la entrega provisional de predios donde exista ocupación. Los gastos que demande la conservación del predio, así como las obras que se ejecuten en el período de entrega provisional, no son reembolsables.

Dicha Acta adquiere la condición de definitiva, una vez que quede firme la resolución que aprueba la transferencia de dominio interestatal, salvo que hubiera variación del área materia de entrega provisional, en cuyo caso se debe suscribir una nueva acta."



22. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de transferencia interestatal a título gratuito, formulado por la "Municipalidad", conforme se describe en considerando décimo noveno de la presente Resolución, se deja **SIN EFECTO** el Acta de Entrega Provisional N° 054-2019/SBN del 3 de diciembre de 2019.

23. Que, por lo antes expuesto, resulta inoficioso pronunciarse respecto a la presentación de los requisitos formales establecidos en "Directiva N° 005-2013/SBN" para la evaluación de la transferencia predial, en la medida que ha quedado acreditado que "el predio" no constituye un bien de dominio privado y de libre disponibilidad por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, debiéndose disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez que quede consentida la presente resolución.

24. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección reiterar la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, al momento que la presente Resolución quede consentida, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, el Informe de Brigada N° 025-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 0016-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de enero de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Dejar **SIN EFECTO** el Acta de Entrega Provisional N° 054-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2019.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.2.8



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