

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0718-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de noviembre del 2020
San Isidro, 16 de noviembre de 2020

VISTO:

El Expediente N° 084-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA** debidamente representado por el Gobernador Regional Zenón Gregorio Cuevas Pare, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 68 783,78 m², ubicado en el distrito de Pacocha, provincia de Ilo y 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 “el ROF”), la Sub Dirección 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 Oficio N° 038-2020-GRM/GR presentado el 27 de enero de 2020 (S.I. N° 02192-2020), el **GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA** debidamente representado por el Gobernador Regional, Zenón Gregorio Cuevas Pare (en adelante “el administrado”) peticiona la transferencia predial interestatal respecto de “el predio” (fojas 1), para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de la partida registral N° 05001709 del registro de predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 2); **2)** memoria descriptiva (fojas 6); **3)** acuerdo de consejo regional N° 280-2019-CR/GRM emitido por el Gobierno Regional de Moquegua el 26 de diciembre de 2019 (fojas 14); **4)** informe N° 321-2019-GRM/GERPRO emitido por Gerencia Regional de Producción del Gobierno Regional de Moquegua el 13 de agosto de 2019 (fojas 16); **5)** copia simple de carta N° 098-2019-SIDU-MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pacocha el 8 de agosto de 2019 (fojas

17); **6)** copia simple del informe N° 0165-2019-JDPC-SIDU emitido por la Municipalidad Distrital de Pacocha el 6 de agosto de 2019 (fojas 18); **7)** sustento técnico del proyecto “construcción e implementación del desembarcadero pesquero artesanal de Ilo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo región Moquegua” (fojas 19); **8)** Plan de trabajo “Proyecto de Elaboración del estudio de pre inversión” (fojas 26).

4. Que, 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.

5. Que, el artículo 64° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), prescribe que la transferencia de propiedad del Estado en favor de los Gobiernos Regionales y/o Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

6. 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.

7. Que, por su parte 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.

8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, 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, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

9. 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, y 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” y “la Directiva N° 005-2013/SBN”.

10. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a evaluar la documentación técnica adjunta a la solicitud de transferencia; por lo que se procedió a emitir el

Informe Preliminar N° 520-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio del 2020 (fojas 45) y el Informe Preliminar N° 795-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2020 (fojas 48), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano, representado por el Ministerio de la Presidencia, en la partida registral N° 05001709 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 43132.
- ii. Se determinó, con una Línea de Mas Alta Marea (LAM) referencial, que “el predio” se encontraría en un área de 640,46 m² (0,93%) sobre Área de Playa, si bien el área que resta de 68 143,32 m² (99,07 %) se encontraría en la proyección de la Zona de Dominio Restringido (franja de 200 metros paralela a la franja de 50 m paralela a la Línea de Alta Marea), sobre la misma se declara la desafectación administrativa mediante Resolución N° 035-2008/SBN-GO-JAD de fecha 27 de marzo de 2008, razón por la cual queda incorporado al dominio privado del Estado; sin embargo, es necesario contar con la LAM aprobada por la DICAPI, que ratifique o modifique lo determinado respecto las áreas identificadas, ya que estas fueron determinadas en base a una LAM referencial.
- iii. Debido a que no se cuenta con la Línea de Alta Marea aprobada por la DICAPI del ámbito de interés, con la finalidad de que se afecte posible Área de Playa¹ se ha considerado excluir una faja de retiro con la finalidad; la misma (faja) que se ha determinado en función de la variación del borde húmedo del litoral observado en el histórico de imágenes satelitales disponibles del 2003 a mayo del 2020, entendido como un indicador referencial de hasta dónde llega la línea de más alta marea (LAM); de lo que resulta un predio con un área menor de 52 871,59 m² y un perímetro de 1 417,84 ml.
- iv. De acuerdo a información obrante en el GEOCATMIN - Sistema de Información Geológico y Catastral Minero, desarrollado por INGEMMET; se observa que “el predio” se encuentra en el ámbito del Derecho Minero de sustancia metálica, denominado NUEVO ILO 32, con código 010080905, que tiene como titular a la COMPAÑÍA MINERA LOS TOLMOS S.A. que a su vez se encuentra TITULADO (concesión) y vigente.
- v. “El predio” guarda cercanía con la Carretera Costanera Norte, que forma parte de la Red Vial Nacional, clasificado por el SINAC como RUTA PE-1SD, Costanera Camaná – Quilca – Matarani – Ilo – Tacna, que cuenta con derecho de vía aprobado de 40 m. (20 m. a c/l del eje de vía) según Resolución Ministerial N° 309-2009-MTC/02 del 21 de abril de 2009. En gabinete se aprecia que “el predio” no invade el derecho de vía, asimismo, en el Plano Perimétrico P-02 de julio de 2019 se observa que es adyacente a la misma, lo cual deberá ser verificado en campo.
- vi. Según lo informa la Municipalidad Distrital de Pacocha – Subgerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano, con Informe N° 165-2019-JDPC-SIDU del 06 de agosto del 2019, no es factible otorgar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “el predio”, ya que se ubica fuera de área urbana.

11. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con zona de playa, esta Subdirección procedió a requerir información a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas de la Marina de

¹ Reglamento de la ley N° 26856

Artículo 3.- Área de playa

Las playas del litoral de la Republica, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, son bienes de dominio público, y comprenden el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea.

El ingreso y uso de las playas es libre, salvo en los casos expresamente señalados en la Ley. La determinación de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, estará a cargo de la **Dirección General de Capitanías y Guardacostas.**

Artículo 10.- Competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas

La competencia que, según 10 establecido por la Ley N° 26620, Ley de Control y Vigilancia de las Actividades Marítimas, Fluviales y Lacustres, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 028-DE/MGP, corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas para el otorgamiento del derecho de uso sobre la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, se ejercerá sin afectar la competencia de PROINVERSION para otorgar los derechos de concesión a que se refiere el artículo anterior.

Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) con Oficio N° 1802-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de agosto de 2020 (foja 50), respecto la delimitación de la línea de alta marea (LAM), relacionada con “el predio”.

12. Que, en atención a lo advertido en el informe preliminar en el décimo considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2071-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 52), a efectos de requerir a “el administrado” lo siguiente: **i)** reformular el pedido solicitando el área disponible (52 871,59 m²); **ii)** nuevo acuerdo de consejo con el área modificada; y, **iii)** plan conceptual correspondiente al área modificada, debiendo ser visado o aprobado por el área competente, lo cual deberá ser acreditado con el Reglamento de Organización y Funciones-ROF de su entidad; otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, 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 7.3) del artículo 7° de “la Directiva”, concordado con el inciso 137.1 del artículo 137° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

13. Que, cabe señalar que el referido documento fue dirigido a la mesa de partes virtual del Gobierno Regional de Moquegua, remitiendo el acuse de recibo el 31 de agosto de 2020, motivo por el cual se le tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 4 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el oficio” venció el 16 de setiembre de 2020.

14. Que, mediante Oficio N° 785-2020-GGRMOQ presentado el 15 de setiembre de 2020 (S.I. N° 14435-2020) (fojas 55) “el administrado”, es decir antes del vencimiento del plazo otorgado, solicita una ampliación de plazo alegando que se tenga en consideración el estado de Emergencia Sanitaria por la Pandemia de Corona Virus - COVID 19 que fue declarado hasta fines de setiembre en la Región de Moquegua; por lo que, en virtud del numeral 7.3 de “la Directiva N° 005-2013/SBN”², mediante Oficio N° 2724-2020/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2020 (fojas 58) se le otorgó una prórroga de 10 días hábiles adicionales más el término de la distancia de dos (2) días hábiles al plazo indicado en “el Oficio”, el cual fue notificado el 28 de setiembre de 2020, siendo que, el plazo para cumplir con lo requerido venció el 14 de octubre de 2020.

15. Que, mediante Oficio N° 296-2020-2021-WAC-CR del 07 de octubre de 2020 (S.I. N° 16173-2020) (fojas 60), Walter Ascona Calderón, Congresista de la República, solicita reunión para realizar las coordinaciones con respecto a la transferencia solicitada, la misma que se realizó el 8 de octubre de 2020 mediante una reunión virtual.

16. Que, mediante Oficio N° 906-2020-GRM.MOQ.GR presentado el 14 de octubre de 2020 (S.I. N° 16868-2020) (fojas 63) “el administrado”, solicita reevaluación y se reformule el área de recorte de predio para proyecto de inversión.

17. Que, esta Subdirección en mérito al considerando que antecede, ha procedido a reevaluar y reformular el área disponible; por lo que se procedió a emitir el Informe Preliminar N° 978-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre del 2020 (fojas 70), en el que se concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

² 7.3 Verificación de documentos y plazo de subsanación

“Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación de plazo hasta por igual término para el cumplimiento de lo que se hubiera requerido. En el caso que el administrado no subsane las observaciones efectuadas dentro del plazo otorgado o ampliado, se da por concluido el trámite, notificándose dicha decisión al administrado.”

- i. En mérito a lo solicitado por “el administrado”, se reevaluó el área posible de disposición, reduciéndose tomando nuevos criterios, al definir la LAM referencial conforme al borde húmedo del litoral a partir de la cual se generó una franja de 50 metros de ancho (Área de Playa de competencia de DICAPI).
- ii. En consecuencia, se redujo el área de recorte a 5 800,26 m², que se ciñe a la forma del borde litoral a diferencia de la propuesta anterior, en la que se ciñó a la forma del área solicitada; por lo que, “el administrado” solo podrá solicitar el área disponible de 62 983,54 m².
- iii. Resulta necesario que se imponga la carga referida a la obtención de la LAM oficial y de corresponder se modifique el área de recorte, así como el área otorgada.

18. Que, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2984-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 73) a efectos de requerir a “el administrado” lo siguiente: **i)** nueva documentación técnica indicando el área reformulada de 62 983,54 m²; **ii)** el acuerdo de consejo en el artículo primero indica que el Gobierno Regional aprueba la transferencia, sin embargo, deberá modificar en el sentido que se indique que se aprueba el pedido de transferencia ante la Superintendencia de acuerdo a lo establecido en el literal l) del numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN; **iii)** se deberá corregir la denominación del proyecto ya que se indica como “DESEMBARCADERO ARTESANAL ILO, DISTRITO DE PACOCHA, PROVINCIA DE ILO”; sin embargo, en los demás documentos presentados lo denominan como “AMPLIACIÓN DE LOS SERVICIOS DE DESEMBARQUE, MANIPULEO Y CONSERVACIÓN DE PRODUCTOS HIDROBIOLÓGICOS DEL DESEMBARCADERO PESQUERO ARTESANAL DE ILO EN EL SECTOR LAS ENFERMERAS, DISTRITO DE PACOCHA, PROVINCIA DE ILO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA”; y, **iv)** el Proyecto de Elaboración del Estudio de Pre-Inversión del Proyecto denominado: “Desembarcadero Artesanal Ilo, Distrito de Pacocha, Provincia de Ilo”, consigna que el proyecto es de importancia para el sector pesquero artesanal. Asimismo, señala que el número de beneficiarios es de 2950 personas de forma directa; el presupuesto estimado es de S/. 427,154.00 soles, el plazo de 180 días calendario para la elaboración del estudio de pre inversión; por lo que no cumple con lo establecido en el literal j) del numeral 7.1 de la Directiva N° 005-2013/SBN.

19. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la mesa de partes virtual del Gobierno Regional de Moquegua dirección indicada por “el administrado” siendo enviado el acuse de recibo el 19 de octubre de 2020, de conformidad con el numeral 4 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS con el cual se aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General de Ley N° 27444; se le tiene por bien notificado, en tal sentido, el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el oficio” **venció el 4 de noviembre de 2020.**

20. Que, conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “el administrado” no cumplió en subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio,” dentro de plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibles 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.

21. Que, mediante Oficio N° 1009-2020/GR presentado el 6 de noviembre de 2020 (S.I. N° 19031-2020) (fojas 77) “el administrado”, presenta documentación con la que pretende levantar las observaciones formuladas por esta Subdirección a través de “el Oficio”, adjuntando los siguientes documentos: **i)** plano; **ii)** memoria descriptiva; **iii)** plan conceptual; y, **iv)** acuerdo de consejo. Sin embargo, al haberse advertido que fue presentado de manera extemporánea y determinándose la inadmisibilidad de la solicitud de transferencia predial, no corresponde su evaluación en el presente procedimiento. No obstante, corresponde que el GORE Moquegua evalúe solicitar nuevamente la transferencia respecto del predio; así como el desglose de la documentación para futura evaluación en un nuevo procedimiento por parte de esta Subdirección.

22. Que, ante el requerimiento efectuado a la DICAPI, mediante Oficio G. 1980/21 del 12 de

noviembre de 2020 (S.I. N°19546-2020), informa, entre otros, que el área en consulta no cuenta con estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM).

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, Informe de Brigada N° 847-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020; y, el Informe Técnico Legal N° 816-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** presentada por **GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA** debidamente representado por el Gobernador Regional Zenón Gregorio Cuevas Pare, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 20.1.2.4.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO