



## **RESOLUCIÓN N° 631-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de agosto de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 196-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, representada por el Alcalde Hugo Isaias Quispe Mamani, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS LOCALES Y/O REGIONALES** del área de 20 853,46 m<sup>2</sup>, ubicada al este del AA.HH del Programa Municipal de Vivienda Pampas de San Antonio Moquegua, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11038319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 111105, en adelante “el predio”.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el “Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la “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 5 de marzo de 2018 (S.I. N° 07109-2018), la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (en adelante la “Municipalidad”), solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” con la finalidad de desarrollar el Programa Municipal de Vivienda “PROMUVI”. Para tal efecto, entre otros, presenta la siguiente documentación: **a)** Acuerdo de Concejo N° 004-2018-MPMN del 12 de febrero de 2018 (fojas 1); **b)** partida registral N° 11038319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 5); **c)** certificado de parámetros Urbanísticos y Edificaciones N° 096-2017-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 15 de diciembre de 2017 emitida por la Gerencia de Desarrollo de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 6); **d)** plan conceptual denominado “Programa Municipal de Vivienda” - PROMUVI (fojas 7 al 21); **e)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 22-23); y, **f)** plano de ubicación y perimétrico PU-01 de “el predio” (fojas 24).



4. Que, el procedimiento de transferencia predial interestatal se encuentra regulado en los artículos 62° al 65° del "Reglamento", así como en la Directiva N° 005-2013/SBN "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 (en adelante "la Directiva N° 005-2013/SBN"), modificada con la Resolución N° 86-2016/SBN, los cuales establecen disposiciones para la transferencia de dominio de predios estatales, a título gratuito u oneroso, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, los artículos del 69° al 71° del "Reglamento" establecen disposiciones que regulan el procedimiento de reversión de dominio al Estado de predios transferidos a título gratuito y excepcionalmente de los transferidos a título oneroso.

5. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3)<sup>1</sup> de "la Directiva N° 005-2013/SBN" prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la "SDDI", sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

6. Que, en tal sentido, 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 Estatales, 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" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

7. Que, de la lectura de los antecedentes registrales se verificó que "el predio", se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida N° 11038319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

8. Que, evaluada la documentación técnica y la inspección técnica se ha verificado que "el predio" es un terreno con relieve ondulado o accidentado que desciende desde los farallones situados al este, que ha sido acondicionado y nivelado parcialmente para la ocupación de los aproximadamente 70 lotes existentes dispuestos en tres manzanas o bloques sobre los cuales se han instalado módulos que en la mayoría son de material ligero tipo esteras, madera, calaminas, existe una pileta común para la dotación del agua e instalación de redes eléctricas provisionales y pistas afirmadas, que forma parte del Farallón "El Siglo". Cabe señalar que, las situaciones de ocupación informal y vulnerabilidad del suelo son de pleno conocimiento de la "Municipalidad" conforme se desprende de los documentos remitidos (S.I.s N°07109 y N°-28872-2018) señalando que es de su competencia las acciones respectivas que conlleven al ordenamiento de espacio físico y la gestión de riesgos por el talud a fin de evitar daños futuros, por lo que de conformidad con lo establecido en el numeral 5.3) de la Directiva N° 0005-2013/SBN en tanto tales circunstancias sean de conocimiento de "la Municipalidad" dichas circunstancias no limitarían la disponibilidad de este.

9. Que, continuando con la calificación corresponde evaluar la competencia entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar la actuación administrativa, de acuerdo con el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante la "LPGA"). Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal f) del artículo 8° de la "Ley"; la "Municipalidad" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales y por tanto tiene competencia para solicitar la transferencia predial de un predio de propiedad del Estado.

<sup>1</sup> numeral 7.3) Directiva N° 005-2013/SBN

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente 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 tenerse por no presentada la solicitud".





## **RESOLUCIÓN N° 631-2018/SBN-DGPE-SDDI**

**10.** Que, mediante Oficio N° 550-2018-A/MPMN presentado el 6 de agosto de 2018 (S.I N° 28872-2018), "la Municipalidad" comunica que mediante Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN el 27 de junio de 2018 aprobó el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua Samegua 2016-2026, el cual contiene un nuevo plano de zonificación y usos de suelo y los estudios complementarios de la estimación de riesgos del Sector Farallón-El Siglo. Cabe señalar que por esta razón "la Municipalidad" debe disponer el cumplimiento de los códigos y normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, e implementar estrictos controles de seguridad en lo referente al diseño estructural de las edificaciones y adecuación de suelos, a fin de no generar vulnerabilidad física, debido a los peligros de la zona e estudio.

**11.** Que, de la calificación formal corresponde pronunciarse por los requisitos que exige la transferencia predial a título gratuito establecidos en el numeral 7.1) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", conforme se detalla a continuación:

### **11.1 Expresión concreta de su pedido**

La "Municipalidad" ha solicitado la transferencia a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI (en adelante "el proyecto")

### **11.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

La "Municipalidad" presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 051-2018/SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 31 de julio de 2018, mediante el cual determina que "el predio" tiene la Zonificación: Residencial de Densidad Alta – RDA; compatible con el proyecto a ejecutar.

Cabe mencionar que, el referido certificado modifica el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 096-2017-SPCUAT-GDUAAT-MPMN en el cual se indica que el predio tenía la zonificación Recreación, siendo "la Municipalidad" el ente competente para la organización del espacio físico y el uso del suelo de conformidad con lo establecido en el artículo 78° de la Ley Orgánica de Municipalidades, las modificaciones y aprobaciones de este son bajo su responsabilidad. En tal sentido, se recomienda implementar recomendaciones y/o cargas y gravámenes al momento del saneamiento físico legal de los lotes a fin de evitar contingencias futuras por la calidad de suelo.

### **11.3 Plan Conceptual**

#### **11.3.1 Alcance**

La "Municipalidad" señala que el Plan Conceptual denominado: "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI, se ha elaborado con el fin de promover la adecuada ocupación y uso del territorio frente al riesgo de desastre para continuar con el proceso de adjudicación de los lotes a familias de bajos recursos previo cumplimiento de requisitos establecidos en el reglamento del proceso de adjudicación



#### 11.3.2 Cronograma preliminar

La "Municipalidad" ha presentado un cronograma preliminar indicando que el proyecto "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI, se implementará en 30 meses, desde el inicio los trámites para el cambio de uso hasta monitoreo de ejecución de obras.

#### 11.3.3 Presupuesto

La "Municipalidad" señala que tiene asignado un presupuesto estimado de S/ 425,000.00 soles (Cuatro cientos veinticinco mil con 00/100 soles).

#### 11.3.4 Beneficiarios

La "Municipalidad" señala que el proyecto "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI, beneficiará aproximadamente a 341 beneficiarios de su Comuna.

#### 11.3.5 Ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros

La Gerencia de Infraestructura Pública y el Gerente de Planeamiento y Presupuesto de la "Municipalidad" indica que es la encargada de la ejecución presupuestaria directa.

#### 11.3.6 Visación

La "Municipalidad" ha presentado el proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI debidamente visado.

12. Que, en consecuencia, se ha determinado que la "Municipalidad" cumple con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a su favor.

13. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "Directiva N°005-2013/SBN", establece que la resolución que aprueba la transferencia, deberá contener necesariamente las condiciones específicas de esta, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer parámetros que corresponden al caso en concreto, en base al Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación

#### 14.1 Condiciones específicas

La "Municipalidad" informa que el proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI comprende nueve (9) componentes:

Componente N° 01: Saneamiento Físico Legal

Componente N° 02: Cambio de uso

Componente N° 03: Estudio y análisis de suelo (Levantamiento topográfico del área a intervenir, estudio de mecánica de suelos, estudio de estimación de riesgo)

Componente N° 04: Estrategia Integral de comunicación

Componente N° 05: Pre diseño urbano (Elaboración de propuesta de habilitación urbana, plano de trazado y lotización, certificados de factibilidad de servicios básicos en la "Municipalidad")

Componente N° 06: Diseño definitivo de la habilitación urbana (elaboración de expediente y aprobación de habilitación por la GDUAAT-MPMN)

Componente N° 07: Inscripción definitiva de habilitación urbana en SUNARP

Componente N° 08: Adjudicación de lotes de terreno del Programa Municipal de





## **RESOLUCIÓN N° 631-2018/SBN-DGPE-SDDI**

Vivienda" (evaluación y calificación, entrega de actas de autorización de posesión y resolución de adjudicación, titulación)

Componente N° 09: Apoyo técnico y capacitación para la construcción de viviendas en laderas (Diseño definitivo de la habilitación urbana (elaboración de expediente y aprobación de habilitación).

### **14.2 Finalidad**

La "Municipalidad" indica que "el predio" será destinado a la ejecución de el proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° de "el Reglamento" se revertirá a favor del Estado.

### **14.3 Plazo de ejecución**

En el caso concreto, "la Municipalidad" no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, razón por la cual no es posible establecer el plazo de ejecución.



No obstante ello, sí es posible establecer como obligación que "la Municipalidad", bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de la "Directiva N°005-2013/SBNSDDI".

15. Que, de la consulta realizada al Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP, se advierte que sobre "el predio" no recae proceso judicial alguno.



16. Que, es preciso señalar que la distribución de ingresos obtenidos por los actos de administración o disposición efectuados sobre los predios de propiedad estatal que se distribuirán, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, se regirán bajo lo establecido en el artículo 26° de la "Ley".

17. Que, el artículo 68° del "Reglamento" señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre gobiernos locales y/o regionales tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

18. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un Sol con 00/100), el valor unitario del inmueble materia de transferencia.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 745-2018/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2018.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL PREDIAL A GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO** del 20 853,46 m<sup>2</sup>, ubicada al este del AA.HH del Programa Municipal de Vivienda Pampas de San Antonio Moquegua, distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11038319 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 111105, para que sea destinado al proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda"-PROMUVI , bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



**SEGUNDO.- DISPONER** que la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, de conformidad con lo expuesto en el numeral 14.3) del décimo cuarto considerando de la presente resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



**TERCERO.- DISPONER**, la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.-**

P.O.I. N° 8.0.2.11



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