



RESOLUCIÓN N° 0504-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 994-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, representado por su alcalde Abraham Alejandro Cárdenas Romero, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE Gobierno regionales y/o locales**, respecto a un área de 36 628,60 m², ubicado al Sureste del Asentamiento Humano Pampa de San Antonio Sector B, del 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 (en adelante "el TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 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 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.° 1207-2019-A/MPMN, presentado el 24 de setiembre de 2019 (S.I. N°31739-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, representado por su alcalde Abraham Alejandro Cárdenas Romero, (en adelante "la Municipalidad") peticiona la transferencia predial respecto de "el predio", para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** Acuerdo de Consejo N° 075-2019-MPMN del 11 de setiembre de 2019, de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto (fojas 12); **2)** Plan Conceptual del "**PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA – PROMUVI**", su Cronograma Preliminar y panel fotográfico (fojas 15); **3)** Certificado Literal de la Partida N° 11037451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna (fojas 36); **4)** Plano Perimétrico: PU – 02, con coordenadas UTM en DATUM WGS 84/PSAD 56, Plano de ubicación – localización y Memoria descriptiva todos de fecha setiembre de 2019, siendo suscritos por el Ingeniero Civil Juan Alberto Paredes Urviola, con Registro CAP N° 167243 (HABILITADO); **5)** Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios N° 178-2019-SGPCUAT/GDUAAT-MPMN del 07-06-2019, expedido por la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto – Moquegua;

6) Certificado de Búsqueda Catastral del 02 de mayo del 2019, expedida por la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, Oficina Registral de Moquegua (Publicidad N° 2610122); y **7)** CD que contiene memoria descriptiva, plano perimétrico PU – 02 y plano de ubicación – localización de setiembre de 2019 de setiembre de 2019.

4.- 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.

5.- Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece 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”.

6.- Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - 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 artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

8.- Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, de actos de disposición, 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, 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 de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9.- Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1158-2019/SBN-DGPE-SDDI del 07 de octubre del 2019 (fojas 53); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N° 11037451 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, con CUS N° 101464.

ii) Se encuentra de manera parcial en un área de 17 950,28 m² (49,01%) sobre el ámbito del derecho minero de sustancia no metálica SILVESTRE 1, con código 050011007, que tiene por titular a Silvestre Espinoza Paredes, y a la vez se encuentra titulado (concesión) y vigente.

iii) Es de naturaleza eriaza, árido, sin vegetación, presenta una topografía accidentada con pendientes que oscilan entre suave a moderada por la presencia de cerros, el tipo de suelo es arcilloso – limoso; se encuentra parcialmente ocupado con aprox. 60 viviendas de construcciones precarias, que ocupan aprox. 50% de “el predio”, ocupación que se ha ido consolidando con el paso del tiempo, conforme se advierte en imágenes del Programa Google Earth (fechas 22/07/2009 14/07/2011 y 08/12/2013) y CONIDA (fecha 14/03/2016), así como la Ficha Técnica N° 1333-2009/SBN-DGPE-SDAPE (inspección de fecha 30-12-2015).

iv) Recae sobre el ámbito de la Concesión de distribución eléctrica inscrita en la Partida N° 05000524 del Registro de Concesiones para Explotar Servicios Públicos.

v) Se encuentra zonificado como Zona Reglamentación Especial (Zona de Riesgo por Suelos Inestables) - ZRE-01 (38,24 %), Residencial de Densidad Media – RDM (1,28%), Zona de Recreación Pública (26,93%), OU - Otros Usos (5,02%), Educación - E (1,18%) y vías (27,35%). Conforme con el Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios N° 178-2019-SGPCUAT/GDUAAT-MPMN del 07-06-2019 y de *Zonificación y Usos del Suelo – Área Urbana* (Lámina N° PG-08-A) del “Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua – Samegua 2016 - 2026”, aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN del 28 de junio de 2018.

vi) Se advirtió que el ámbito zonificado como Zona de Reglamentación Especial - Zona de Riesgo por suelos inestables (ZRE-01) (38,24%), se encuentra ocupado por viviendas precarias.

vii) Conforme con el Mapa de Zonificación de peligros área de Moquegua, “el predio” se ubica en ZONA PELIGROSA, razón por la que se debería contar con un estudio de riesgos sobre el ámbito de “el predio”, sin embargo, no se menciona el estudio de riesgos en el plan conceptual ni lo advierte la municipalidad.

10.- Que, a fin de determinar la libre disponibilidad de “el predio”, esta Subdirección, mediante el Oficio N° 4440-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de diciembre de 2019, solicitó a “la Municipalidad” que nos informe si “el predio” está ubicado en zona de riesgo mitigable o no mitigable, y de ser así, se remita copia de la documentación que sustente y apruebe dicha declaración.

11.- Que, en atención a lo solicitado, “la Municipalidad” mediante Oficio N° 00066-2020-A/MPMN (S.I.N°03210-2020) adjuntan los Informes N° 015-2020-GPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN y N° 046-2020-GPCUAT/GDUAAT/GM/MOMN, razón por la que esta subdirección emitió el Informe Preliminar N° 526-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2020, determinándose que en el ámbito de “el predio” los riesgos son MITIGABLES, de acuerdo con el Informe de Evaluación de Riesgo originado por peligro sísmico, el cual ha sido realizado por el evaluador de Riesgos Juan Alberto Paredes Urviola, señalando que para continuar con el proceso de formalización, la asociación tiene que mitigar los riesgos a los que están expuestos, mediante el proceso de Movimiento de Tierras y cortes de terreno, para reducir el riesgo hasta un nivel medio, asimismo describe las recomendaciones del caso.

12.- Que, es pertinente mencionar que mediante Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, promulgado el 22 de octubre de 2020, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobó el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda (en adelante “Reglamento de PROMUVI”).

13.- Que, en tal contexto considerando que “la Municipalidad” solicitó “el predio” para ejecutar un PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA – PROMUVI; esta Subdirección emitió el Oficio N° 01769-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2021 (en adelante “el Oficio”), mediante el cual esta Subdirección requirió a “la Municipalidad”, adecuar su requerimiento al marco legal vigente anteriormente expuesto; debiendo requerir por tanto la reserva de “el predio”, para lo cual deberá presentar lo siguiente: **1)** presentar la solicitud de reserva para su posterior transferencia del área de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad de acuerdo al numeral 2 del inciso c) del artículo 7° **(1)** concordado con el numeral 8.1. del artículo 8° **(2)** del “Reglamento de PROMUVI”; **2)** el Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a su favor para destinarlo a un PROMUVI; **3)** el plan conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número aproximado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétricos y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva. Otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio.

14.- Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido a la Mesa de Partes de “la Municipalidad” siendo recibido el 24 de mayo del 2021, por lo que de conformidad con el numeral 1 del artículo 21° del Decreto Supremo N.° 006-2017-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 09 de junio del 2021.

15.- Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”), “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

16.- Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Municipalidad” 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; debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento 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.

17.- 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-DGPE(3) .

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, y los Informes de Brigada N° 04942021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0561 - 2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, representado por su alcalde Abraham Alejandro Cárdenas Romero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

18.1.2.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SDDI

PROFESIONAL DE LA SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIA

[1] Artículo 7.- Acciones de la municipalidad

La municipalidad debe realizar las siguientes acciones:(...)

c) En caso que el predio sea de propiedad del Estado:(...)

2. Solicitar la reserva a la SBN o al GORE, según corresponda, y su transferencia posterior.

[2] Artículo 8.- reserva de predios del estado

8.1. Las municipalidades pueden solicitar a la SBN o al GORE, según corresponda, la reserva de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, para su posterior transferencia con la finalidad de ejecutar un PROMUVI. La solicitud es firmada por el Alcalde y contiene lo siguiente:

a) El Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al Alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a favor de la municipalidad para promover un PROMUVI.

b) El Plan Conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número estimado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva.

c) El número de la partida registral del predio o, cuando se trate de predios no inscritos, el Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad no mayor a sesenta (60) días calendario.

[3] “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 denegadas 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.