

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0808-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de septiembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1267-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA** debidamente representada por su alcalde Oscar Ugarte Manchego, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto de un área de 504 152,0386 m<sup>2</sup> (50,4152 ha), 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 (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° 643-2019-A-MDP presentado el 9 de diciembre de 2019 (S.I. 39330-2019), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA** debidamente representada por su alcalde Oscar Ugarte Manchego (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia predial interestatal respecto de "el predio" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del documento nacional de identidad (fojas 2); **2)** copia simple de credencial emitido por el Jurado Electoral Especial de Mariscal Nieto (fojas 3), **3)** copia simple de acuerdo de consejo N° 048-2019-MDP emitido por la Municipalidad Distrital de Pacocha el 4 de diciembre de 2019 (fojas 5); **4)** estudio técnico de la Municipalidad distrital de Pacocha (fojas 7 al 225); **5)** copia simple de la partida registral N° 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 226 al 234); **6)** copia simple de la partida registral N° 11002188 del Registro

de Predios de la Oficina Registral de Ilo (fojas 235 al 245); **7)** memoria descriptiva (fojas 246); **8)** planos (248 al 251).

**4.** Que, en atención a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”<sup>1</sup>, corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste.

**5.** Que, el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

**6.** Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

**7.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de dominio en el Estado 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.

**8.** Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

**9.** Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

**10.** Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 2-2020/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero del 2020 (fojas 252), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. El área de 109 829,06 m<sup>2</sup> (que representa el 21.79% de “el predio”) se encuentra inscrita en la partida registral N° 11002188 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo a favor del Estado-SBN con CUS N° 44079.
- ii. El área de 394 276,18 m<sup>2</sup> (que representa el 78.21% de “el predio”) se encuentra inscrita en la partida registral N° 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo a favor de terceros (South Perú Copper Corporation).
- iii. Se advierte duplicidad registral en el área de 109 829,06 m<sup>2</sup> entre las partidas registrales N°11002188 y N° 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, siendo la ubicación de esta última según el Visor SUNARP de carácter referencial sin plano.

#### **1 DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

##### **Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite**

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

(...)

- iv. Se ve afectado por vías urbanas consideradas en el plano “Sistema Vial Urbano” del Plan director de la ciudad de Ilo 2001-2010 (Lamina PDU-26), según cuadro de detalle. Se recomienda solicitar la emisión de un certificado de Zonificación y Vías, en tanto no se han identificado en dicho plano las vías consideradas como existentes por “la administrada”.
- v. Se advierte que se superpone en un área de 67 787,89 m<sup>2</sup> que representa el 13.45% de “el predio” con el petitorio en trámite “CLAFERREY Q” con código N° 680001918 de sustancia no metálica.
- vi. Según información graficada en el Plano Proyecto Integral (Lamina PI-01), presentado por “la administrada” el predio se encuentra afectado por servidumbre de línea de transmisión eléctrica, lo cual discrepa con información del Geoportal del OSINERGMIN, se recomienda realizar la consulta a la entidad competente.
- vii. Constituye un terreno ubicado en zona de expansión urbana con relieve de pendiente plana, se encuentra en un área de 14 919,99 m<sup>2</sup> (que representa el 2.96% de “el predio”) ocupado por edificaciones; en un área de 6 967,87 m<sup>2</sup> (que representa el 1.38% de “el predio”) se visualiza superposición sobre terrenos delimitados físicamente y el área restante de 482 217,38 m<sup>2</sup> (que representa el 95.66% de “el predio”) se observa desocupado; no obstante, se identifica trabajos de nivelación de terreno y trochas carrozables que atraviesan “el predio”. No se identifica delimitación física de carácter permanente en la totalidad del perímetro.
- viii. El predio recae aproximadamente en las zonificaciones según cuadro detalle:

ÁREA (m <sup>2</sup> )	%	ZONIFICACIÓN	¿COMPATIBLE CON VIVIENDA?
495317.98	98.26	Reserva Urbana Residencial-Rur	SÍ
939.46	0.19	Equipamiento Recreacional Deportivo-ER	SÍ
4555.11	0.9	Residencial Densidad Media-RDM	SÍ
2931.22	0.58	Otros Usos Serv. Transp. y Comunic.-OU3	NO
361.47	0.07	Residencial Densidad Alta - RDA	SÍ
504105.24	100.00		

11. Que, a fin de determinar si “el predio” se superpone con vías urbanas secundarias, esta Subdirección procedió a requerir información a la Municipalidad Provincial de Ilo, con Oficio N° 622-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (foja 257) , respecto a la superposición con vías, debiendo indicar el ancho de la vía y adjuntar el certificado de zonificación y vías, relacionada con “el predio”, lo cual fue comunicado a “el administrado” con el Oficio N° 650-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2020 (fojas 259).

12. Que, ante el requerimiento efectuado a la Municipalidad Provincial de Ilo, mediante Oficio N° 449-2020-MPI del 7 de julio de 2020 (S.I. N° 10023-2020) (foja 261), informa, entre otros, que el predio se encuentra en zonificación en un 99 % con RUr-Reserva Urbana Residencial para lo cual nos adjunta el informe N° 132-2020-SGOUCA/GDUA-MPI, asimismo determinó que el terreno viene siendo afectado por dos vías urbanas.

13. Que, en virtud de la documentación remitida por la Municipalidad Provincial de Ilo, se emitió el Informe Preliminar N° 891-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2021 (foja 272), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. “El predio” se ve afectado por vías urbanas consideradas en el plano “Sistema Vial Urbano” del Plan director de la ciudad de Ilo 2001-2010 (lámina PDU-26), como consta en el Oficio N°449-2020-MPI, según cuadro detalle:

ÁREA (m <sup>2</sup> )	%	VÍAS	SECCIÓN VIAL (m)
8 109,82	1,61	Vía urbana secundaria Sección 26-26	16,80
1 541,75	0,31	Vía integradora urbana Sección 29-29	16,80
494 453,67	98,08	no se superpone con vías	-
504 105,24	100,00		

- ii. Se advierte que el área de 109 829,06 m<sup>2</sup> (21,79%) se encuentra incorporada al portafolio inmobiliario con el Código Portafolio n.º1027-2020 (área inscrita en el CUS 44079); se

superpone en un área de 67 787,89 m<sup>2</sup> (13,45%) con el petitorio en trámite “CLAFERREY Q” con código N° 680001918 de sustancia no metálica; y, totalmente con la solicitud de ingreso en estado de trámite N°02778-2018 respecto del procedimiento de Primera Inscripción de Dominio asociado al expediente N°189-2016/SBNSDAPE.

- iii. Se mantiene la discrepancia entre la información del Geoportal del OSINERGMIN con lo señalado en el Plano Proyecto Integral (lámina PI-01), presentado por “la Municipalidad”, respecto si “el predio se encuentra afectado por servidumbre de línea de transmisión eléctrica.
- iv. “El predio” recae aproximadamente en las zonificaciones del cuadro detalle, según el Plano de Zonificación Urbana (PDU-27) del Plan director de la Ciudad de Ilo 2002- 2010-2012, aprobado por la Ordenanza Municipal N.°187-2002-MPI de fecha 30/12/2002, vigente hasta el 31/12/2019 con Ordenanza Municipal N.°664-2019-MPI de fecha 29/03/2019:

ÁREA (m <sup>2</sup> )	%	ZONIFICACIÓN	¿COMPATIBLE CON VIVIENDA?
495317.98	98.26	Reserva Urbana Residencial-Rur	SÍ
939.46	0.19	Equipamiento Recreacional Deportivo-ER	SÍ
4555.11	0.9	Residencial Densidad Media-RDM	SÍ
2931.22	0.58	Otros Usos Serv. Transp. y Comunic.-OU3	NO
361.47	0.07	Residencial Densidad Alta - RDA	SÍ
504105.24	100.00		

14. Que esta Subdirección procedió a requerir información a la Municipalidad Provincial de Ilo, con Oficio N° 2287-2020/SBN-DGPE-SDDI de 9 de setiembre de 2020 (foja 277), respecto del certificado de zonificación y vías, reiterado mediante oficios N° 1888-2021/SBN-DGPE-SDDI de 14 de mayo de 2021 (fojas 279).

15. Que, mediante oficio N° 1895-2021/SBN-DGPE-SDDI de 14 de mayo de 2021, se comunicó a “la administrada” 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, que tiene como objeto establecer las disposiciones generales para diseñar y promover la ejecución de los Programas Municipales de Vivienda (PROMUVI), con la finalidad de impulsar el acceso de familias de menores recursos a una vivienda digna, que permitirá a las municipalidades distritales, en coordinación con la municipalidad provincial, diseñar y promover la ejecución de los PROMUVIS, en terrenos saneados del Estado; informándose que esta Subdirección viene evaluando la adecuación de su solicitud de acuerdo a los nuevos criterios establecidos en el precitado reglamento.

16. Que, a fin de determinar si “el predio” recae sobre líneas de transmisión eléctrica de Alta tensión, esta Subdirección solicitó a OSINERGMIN con Oficio N° 2192-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2021 (foja 280), entre otros, **a)** indicar o confirmar los datos técnicos de la línea de transmisión de energía eléctrica que atraviesa “el predio” (denominación de la red de tensión, KV, tipo de instalación, entre otros); **b)** indicar la franja de servidumbre, distancia de seguridad que se debería considerar en ambos extremos (medidas); y **c)** si la línea de transmisión de energía eléctrica cuenta con otra concesión, servidumbre y si existe autorización de alguna entidad competente.

17. Mediante Oficio N° 524-2021-MPI de 28 de junio de 2021 (S.I. N° 16352-2021) (fojas 282) la Municipalidad Provincial de Ilo, nos señala que el Oficio N° 1888-2021/SBN-DGPE-SDDI ya se encuentra atendido.

18. Que, ante el requerimiento efectuado a OSINERGMIN, mediante Oficio N° GSE-47-2021 del 20 de julio de 2021 (S.I. N° 18857-2021) (fojas 284) nos adjunta el informe técnico N° DSE-STE-448-2021 y sus anexos.

19. Que, en virtud de la documentación remitida por OSINERGMIN, se emitió el Informe Preliminar N° 1269-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de setiembre de 2021 (foja 290), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

ÁREA (m <sup>2</sup> )	%	PARTIDA N.º (O.R. ILO)	CUS	TITULAR	DETALLES
109 837,60	21,79	11002188 / 05019153	44079	ESTADO-SBN / TERCEROS - SOUTH PERÚ COPPER CORPORATION	DUPLICIDAD REGISTRAL
394 314,64	78,21	05019153	-	TERCEROS - SOUTH PERÚ COPPER CORPORATION	SIN DUPLICIDAD REGISTRAL
504 105,24	100,00				

I.

\*El predio de la partida registral N° 05019153 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, presenta observación de que la ubicación de dicha Partida es referencial (sin plano), en el Visor SUNARP.

- II. Conforme información detallada en el INFORME TÉCNICO N° DSE-STE-448-2021 del 14 de julio del 2021 y el INFORME N° SUP2100027-2021-07-06 del 13 de julio de 2021, proporcionados por el OSINERGMIN, “el predio” no está afectado por líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, más si está afectado por la línea principal eléctrica de media tensión (13,80 kv) y 03 de sus derivaciones (Derivación 1 en 13,8 kv, Derivación 2 en 13,8 kv y derivación 3 en 13,8 kv), que pertenecen a Southern Perú, dentro de los que se encuentran postes instalados, que a su vez cuentan con concesión definitiva de transmisión otorgada mediante Resolución Suprema N° 036- 95-EM, y con imposición de servidumbre de electroducto mediante Resolución Directoral N° 1216 del año 1958, a favor de SOUTHERN PERÚ, para las que se requiere un ancho mínimo de faja de servidumbre de 6 metros (3 m a cada lado del eje teórico), en consecuencia “el predio” mantiene superposición con faja de servidumbre de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, conforme el cuadro siguiente:

Línea Transmisión Eléctrica	Tensión / Ancho Servidumbre	Área AFECTADA (m <sup>2</sup> ) aprox.	Porcentaje %
Línea de Media Tensión SE Fundición de Ilo – SE Ilo	13,8 KV / 6 m (3 m a cada lado del eje)	2 370,00	0,470
Derivación 1	13,8 KV / 6 m (3 m a cada lado del eje)	882,00	0,175
Derivación 2	13,8 KV / 6 m (3 m a cada lado del eje)	552,00	0,109
Derivación 3	13,8 KV / 6 m (3 m a cada lado del eje)	900,00	0,179

20. Que, respecto al área de 394 314.64 m<sup>2</sup> (que representa el 78.21% de “el predio”), al encontrarse inscrita a favor de terceros - SOUTH PERÚ COPPER CORPORATION, por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estas, en atención a la normativa indicada en el quinto considerando de la presente resolución.

21. Que, en cuanto al área de 109 837.60 m<sup>2</sup> (que representa el 21.79% de “el predio”), se ha determinado que existe **duplicidad registral**<sup>2</sup> entre las partidas registrales N° 11002188<sup>3</sup> y N° 05019153<sup>4</sup> del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo inscrita a favor del Estado y de terceros - South Perú Copper Corporation respectivamente. En tal contexto, si bien es cierto que la partida de terceros tiene una observación en cuanto a su ubicación también lo es que la partida del predio estatal tiene menor antigüedad por lo que no se encuentra dentro de la excepción contenida en el numeral 95.3 del artículo 95<sup>5</sup> de “el Reglamento”; razón por la que no es posible continuar con la evaluación de la solicitud de transferencia predial.

<sup>2</sup> Artículo 79.- Rectificación por duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados  
79.2 Cuando la superposición es total, bajo el supuesto antes indicado, se solicita el cierre y la cancelación de la

partida registral del Estado.

<sup>3</sup> Inmatriculada con fecha 19 de agosto de 2003.

<sup>4</sup> Inmatriculada con fecha 12 de enero de 1938.

<sup>5</sup> Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

(...)

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

22. Que, asimismo corresponde precisar que ambas partidas en su oportunidad estarían sujetas al procedimiento de cierre de partidas registrales a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

23. Que, por lo antes expuesto en el considerando que antecede, se ha determinado que “el predio” no es de libre disponibilidad, asimismo se hará de conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe el inicio del procedimiento de saneamiento a fin de realizar la rectificación de partidas por duplicidad registral.

24. Que, en ese orden de ideas, la solicitud de transferencia presentada por “la administrada” deviene en improcedente, debiéndose disponer su archivo una vez que quede consentida la presente resolución.

25. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014- 2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 822-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2021; y, el Informe Técnico N° 1125-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA** debidamente representada por su alcalde Oscar Ugarte Manchego, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, lo advertido a fin de que evalúe el inicio de las acciones de su competencia.

**TERCERO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

#### **Regístrese y comuníquese**

P.O.I. 18.1.2.8

#### **VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

#### **FIRMADO POR:**

**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO**