



RESOLUCIÓN N° 0969-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1012-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, representada por su alcalde Sr. Abraham Alejandro Cárdenas Romero, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES**, respecto a un área de 121 385.82 m², ubicada al este del Sector 2B San Diego y el Proyecto de Habilitación Urbana Progresiva C.U.A. Pedro Huilca Tecse adyacente a la carretera Binacional en el distrito de Moquegua, provincia 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 19 de septiembre de 2019 (S.I. N° 31168-2019), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**, representada por su alcalde Sr. Abraham Alejandro Cárdenas, en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia de “el predio” para la ejecución para la ejecución del “Programa Municipal de Vivienda – PROMUVI de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto de Moquegua” (fojas 1 y 5). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia fedatada del documento nacional de identidad del alcalde de “la Municipalidad” (fojas 8); **2)** copia fedatada de la Credencial del jurado Electoral Especial de Mariscal Nieto del alcalde de “la Municipalidad” (fojas 10); **3)** acuerdo de consejo N° 063-2019-MPMN de fecha 25 de julio de 2019 (fojas 12); **4)** plan conceptual del “Programa Municipal de vivienda – PROMUVI”

de agosto de 2019 (fojas 14 al 30); **5)** cronograma preliminar del plan conceptual (fojas 32); **6)** copia simple de certificado literal de la partida N° 11034635 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua (fojas 34); **7)** plano perimétrico y ubicación firmado (fojas 36 y 37); y, **8)** memoria descriptiva firmada por el Ing. Civil Juan Alberto Paredes Urviola con CIP 167243 (fojas 39 y 40); **9)** certificado de parámetros urbanos y edificatorios N° 176-2019-SGPCUAT/GDUAAT/MPMN del 30 de mayo de 2019, emitido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto Moquegua (fojas 42); **10)** copia fedatada del certificado de búsqueda catastral de fecha 02 de mayo de 2019, emitido por la Oficina Registral de Moquegua (fojas 44 y 45); **11)** copia fedatada de gráfico de evaluación técnica (fojas 46).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del 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 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 predios de su propiedad.

5. 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.

6. 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”.

7. 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.

8. Que, mediante el 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 (en adelante “el Reglamento de PROMUVIS”).

9. 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.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación formal de la solicitud, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1223-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2019 (fojas 50 a 52), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11034635 del Registro de Predios de la Oficina registral de Moquegua, con CUS 93358;
- ii) Se ubica dentro las zonas declaradas como de peligro MEDIO y ALTO, por encontrarse próximo al Farallón (afloramiento rocoso) “El Siglo”, tal como señala la zonificación vigente;
- iii) según el certificado de parámetros urbanísticos y Edificatorios N° 176-2019-SGPCUAT/GDUAAT/MPMN emitido el 30 de mayo del 2019, que corresponde a “el predio”, presenta Zonificación de Reglamentación Especial: ZRE-01 (Zona de Riesgo por suelos inestables en 62.90%, ZRE-08 (Farallón el Siglo) en 21.85%, ZRP (Zona de Recreación Pública) en 2.49% y Vías en 8.50% de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua – Samegua 2016-2026; y,
- iv) La zonificación no es compatible con la ejecución del PROMUVI, no obstante, la Municipalidad se compromete a realizar el cambio de zonificación de “el predio” en un periodo máximo de 02 años una vez emitida la resolución de transferencia.
- v) Respecto a la situación física de “el predio”, se observa que este es de naturaleza eriaza, topografía accidentada con pendientes entre 30% y al 80%, ocupado al 100% por la ampliación de la Asociación de Criadores de Porcinos “El Rico” constituido por 185 construcciones precarias de palos y esteras, de acuerdo a lo contenido en la Ficha Técnica N° 2076-2016/SBN-DGPE-SDAPE.

12. Que, en atención a los ítem ii) y iv) del considerando precedente, mediante Oficio N° 4458-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de diciembre de 2019 (en adelante, “Oficio 1”), esta Subdirección requirió a “la Municipalidad” información sobre vías y zonas de riesgo, a fin que se sirva a informar si “el predio” es considerado habitable, caso contrario que emita el sustento (Informe de Declaración de Riesgo) que aprueba la declaración de Zona de Riesgo Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo); y, por otro lado de acuerdo al Certificado de Parámetros Urbanos y Edificatorios N° 176-2019-SPCUAT-GDUAAT-MPMN, emitido por su comuna el 30 de mayo de 2019, el 8.50% de “el predio” recaería en vías, por lo tanto a fin de determinar posible superposición con “el predio” deberá precisar el ancho de la sección vial a fin de determinar el área de libre disponibilidad.

13. Que, mediante Oficio 035-2020-GDUAAT/GM/MPMN de fecha 05 de marzo de 2020 (S.I. N° 11595-2020) “la Municipalidad” remitió la información solicitada con “Oficio 1” indicando, entre otros, lo siguiente: i) en la parte noroeste del predio se encuentran taludes del cerro denominado Farallón El Siglo, los cuales no implican problemas para el sector petitionado ya que es una zona mitigable con respecto a los riesgos encontrados; ii) respecto al Plan de Desarrollo Urbano Moquegua Samegua 2016-2026 aprobado con Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN, el área petitionada de 121 385,82m² se divide en dos zonificaciones como son: Zona de Suelos Inestables ZRE-01 con un área útil de 89,708.37, correspondientes a un área de expansión urbana en el cual se encuentran viviendas en estado provisional y precarias, localizadas en peligro ante un evento sísmico por inestabilidad de suelo y por su condición de riesgo alta, dada esta situación requiere un tratamiento especial para poder mitigar este tipo de zonificación para su cambio de uso a urbano – zona residencial de densidad media. También se encuentra zonificada con ZR3-08 Farallon El siglo con un área de 31 677. 4479 m² el cual

es intangible para vivienda con un riesgo muy alto; y, **iii)** de acuerdo a los Parámetros Urbanos y Edificatorios N° 176-2019-SPCUAT-GDUAAT-MPMN del 30 de mayo de 2019, hace mención que el 8.50% del predio solicitado recaería en vías, cabe recalcar que esta área petitionada está en plena expansión urbana con fines de vivienda para PROMUVI y que el Plan De Desarrollo Urbano Moquegua Samegua 2016-2026 hace mención que está a nivel de propuesta para un Sistema Vial que interconectaría el C.P. Chen Chen y el C.P. San Antonio.

14. Que, al haberse aprobado “el Reglamento de PROMUVIS”, esta Subdirección con Memorando N° 00060-2021/SBN-DGPE de fecha 07 de enero de 2021, elevó a la Dirección de Gestión de Patrimonio Estatal para que formule consulta a la Dirección de Normas y Registro - DNR, a fin de determinar entre otros lo siguiente: “(...) Si de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado con Decreto Supremo No 014-2020-VIVIENDA, se podría transferir predios que actualmente se encuentran ocupados por terceros en su totalidad o de forma parcial a favor de gobiernos locales para destinarlos a PROMUVI, atendiendo a que dicha condición del predio no se encuentra comprendido como una causal de exclusión de los predios, según el artículo 6 del citado dispositivo, pero que sin embargo, de acuerdo al inciso a) del artículo 13° constituye uno de los supuestos de extinción de la reserva”.

15. Que, la DNR con Memorando N° 00056-2021/SBN-DNR del 18 de enero de 2021 absuelve la consulta; y, de su contenido se colige entre otros lo siguiente: “(...) **i)** de acuerdo a lo previsto en el párrafo 5.3.6 del numeral de la Directiva N° 005-2013/SBN, procedimientos para la aprobación de transferencia interestatal de predios del Estado, aprobada con Resolución N° 067-2013/SBN, establece entre otros, que la existencia de ocupaciones en el predio estatal solicitado en transferencia no limita su libre disposición; **ii)** el numeral 18.1 del artículo 18 de “el Reglamento de PROMUVI” señala que las municipalidades deben al momento de solicitar al PGSU el Informe de Viabilidad Técnica, Económica y Financiera del PROMUVI, remitir como parte de la información requerida las características técnicas del predio, indicando la ubicación, área y linderos, ocupación actual, acceso, topografía, tipo y particularidades del suelo, disponibilidad de servicios de infraestructura, zonificación asignada y las observaciones sociales, físicas, ambientales y de otra naturaleza que consideren pertinentes, es decir, que el citado dispositivo ha contemplado la posibilidad de que el predio se encuentre ocupado. En ese sentido se concluye que no existe limitación legal para la transferencia de predios ocupados a las municipalidades, para la ejecución de un PROMUVI.”

16. Que, en virtud de lo advertido en los considerandos precedentes de la presente resolución, en la medida que “la Municipalidad” solicita “el predio” para ejecutar un PROMUVI, esta Subdirección a fin de adecuar su requerimiento a “el Reglamento de los PROMUVIS”, emitió el Oficio N° 02008-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de mayo de 2021 (en adelante “el Oficio 2”) con el que se le solicitó presentar la siguiente documentación: **i)** 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 de “el Reglamento de PROMUVI”; **ii)** 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; **iii)** El plan conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número aproximado de beneficiarios

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.

y el cronograma preliminar de desarrollo del PROMUVI, acompañado de los planos perimétricos y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva; y, **iv)** que habiéndose determinado que “el predio” se ubica dentro las zonas declaradas como de peligro medio y alto, por encontrarse próximo al Farallón “El Siglo”, tal como señala la zonificación vigente, situación que ha sido advertida y señalada por “la Municipalidad” manifestando que correspondería un estudio y plan específico a fin de mitigar el peligro existente en la zona; en tal sentido, se solicita que manifieste si es factible que la zona de riesgo denominado “Farallón El Siglo”, sea considerado zona de riesgo mitigable; así como remitir la documentación técnica (estudio y plan específico) emitida por el área competente de su comuna. Cabe precisar que, de aprobarse la transferencia, estará sujeta a la acción de análisis de riesgo previo a la ejecución de la finalidad, bajo responsabilidad, lo que hacemos de su conocimiento para la aceptación correspondiente.

17. Que, para la subsanación de las observaciones formuladas, esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (3) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”, 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 VII de “la Directiva N° 005- 2013/SBN”, concordado con el artículo 189.2° de “el Reglamento” y el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General”

18. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 01 de octubre de 2021, conforme consta del sello de recibido por unidad de Trámite Documentario de “La Municipalidad”. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de (03) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el 20 de octubre de 2021.

19. Que, conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar el íntegro las observaciones advertidas en “el Oficio 2” en el 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, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

20. 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-DGPE³.

21. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido por 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.º 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N.º 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 01003-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1303-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2021.

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 comunicará a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia formulada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO** representada por su alcalde Sr. Abraham Alejandro Cardenas Romero, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, para que proceda conforme a sus atribuciones.

Artículo 3°.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 4°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.1.4

VISADO POR:

PROFESIONAL DE LA SSDI

PROFESIONAL DE LA SSDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO