



RESOLUCIÓN N° 0057-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1149-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL GENERAL SÁNCHEZ CERRO**, representada por el entonces alcalde Sr. Luis Alberto Concha Quispitupac, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, respecto a un área de 63 426,60 m², ubicado en el Sector Pampas de Tamaña Sector B, inmediato al C.P. de Cogri, en el distrito de Omate, provincia General Sánchez Cerro 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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 Oficio N° 732-2022-A-MPGSC, presentado el 25 de octubre de 2022 (S.I. N° 28415-2022), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL GENERAL SÁNCHEZ CERRO**, representada por el entonces alcalde Sr. Luis Alberto Concha Quispitupac, en adelante “la Municipalidad”, solicita la transferencia de “el predio” para la ejecución del Programa Municipal de Vivienda I denominado “Pampas de Tamaña”, en el marco del Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, (fojas 1); Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** acuerdo de Concejo Municipal N°091-2022/MPGSC emitido por “la Municipalidad” del 17 de octubre de 2022 (fojas 2-3); **2)** Informe Legal n°196-2022-GAL/MPGSC-SMMA emitido por la Gerencia de Asesoría Legal y Demuna de “la Municipalidad” del 14 de octubre de 2022 (fojas 4-5); **3)** hoja de coordinación n°0116-2022-SG-MPGSC emitida por “la Municipalidad” del 13 de octubre de 2022 (foja 6); **4)** informe n°924-2022-MPGSC/GIDUR/VJMA emitido por la Municipalidad” del 12 de octubre de 2022 (fojas 7-8); **5)** informe n°0417-2022-GIDUR-SGOPCUR-RAT/MPGSC-OMATE emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro

Urbano, Rural de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano, Rural de “la Municipalidad” del 4 de octubre de 2022 (fojas 9-13); **6)** certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°003-2022-SGOPCUR/GIDUR/MPGSC-O emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro Urbano, Rural de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano, Rural de “la Municipalidad” del 22 de setiembre de 2022 (foja 17); **7)** plan conceptual de la “Reserva de terreno PROMUVI I – Pampas de Tamaña”, visado por la Subgerente de Obras Privadas y Catastro Urbano Rural de “la Municipalidad” de mayo de 2021 (fojas 18-25); **8)** certificado Literal de la Partida Registral n° 11022477 (fojas 26-29); **9)** memoria descriptiva, plano perimétrico – ubicación suscrito por la Arquitecta Rosmeri Aquisé Ttacca Subgerente de Obras Privadas y Catastro Urbano Rural de la Municipalidad Provincial General Sánchez Cerro de octubre de 2022 (fojas 14-16).

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, 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 los PROMUVIS”).

6. Que, el artículo 8° “el Reglamento de los PROMUVIS” establece que 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.

7. Que, deberá considerar que de acuerdo a la segunda disposición complementaria y final de “el Reglamento de los PROMUVIS”: *“Las transferencias de dominio que efectúen las entidades de la administración pública a favor de las municipalidades para la ejecución de un PROMUVI, respecto de los terrenos de libre disponibilidad, se regulan por lo establecido en el presente Reglamento y supletoriamente por las normas del SNBE, en lo que fuere aplicable.”*

8. 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.

9. 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.

10. Que, en atención de lo expuesto, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01403-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2022 (fojas 30-38), el cual concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión denominado Pampas de Tamaña – Sector B, inscrito a favor del Estado Peruano, en la Partida Registral N°11022477 de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, identificado con el Código Único SINABIP- CUS N° 53298.
- ii) Según Partida Registral n.° 11022477, “el predio” se encuentra totalmente afectado por Concesión definitiva de distribución de electricidad denominada Omate Quinistacas y Coalaque n.° 11005193-08, a favor de la Empresa Regional De Servicio Público De Electricidad - Electrosur S.A., inscrita en la Partida n.° 05000524 de concesiones eléctricas.
- iii) Según las imágenes del Google Earth de fecha 06/2020 y la plataforma GIS del IGN, se advierte que “el predio” se encuentra a 20 metros aproximadamente desde el punto más cercano (lado oeste P9-P1) con la Quebrada Tamaña, igualmente, se ha contrastado con el visor de Fajas Marginales y Puntos Críticos de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, no visualizando fajas marginales de la referida quebrada, por lo que, no es posible estimar si afecta a “el predio”.
- iv) Del contraste la base gráfica del MTC y el portal Web del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se advierte que “el predio” se ubica cerca de Carretera Departamental identificada con el código MO-108 (trayectoria Emp.PE-36 A (Torata) - Otorá - Jaguay - Omate - Coalaque - Puquina - L.D. Moquegua.), asimismo, se superpone con el trazo de la RUTA MO-520 clasificado como vía de la Red Vecinal, que se articula con la carretera EMP. MO-108, no se cuenta con información sobre el derecho de vía de las mencionadas vías, razón por la cual se deberá solicitar información respecto a lo advertido.
- v) Se ha verificado a través de la plataforma del GEOCATASTRO de la SBN, que “el predio” se superpone con la solicitud de ingreso n° 21023-2022 en estado pendiente de atención.
- vi) De la consulta al visor del Portafolio Predial del Estado, “el predio” forma parte de un ámbito de mayor extensión, incorporado con Registro N°369-2021 (CUS N° 53298), con la potencialidad no especificada, en condición vigente y sin propuesta de venta por subasta pública.
- vii) El Acuerdo de Concejo Municipal N°091-2021/MPGSC, de fecha 17/10/2022, autoriza solicitar la reserva del predio de 63 426,60 m2 denominado “Pampas de Tamaña” Sector B, inscrito en la Partida Registral N°11022477, para su posterior transferencia a favor de la municipalidad.
- viii) El Plan El Plan Conceptual del Proyecto denominado “Reserva de terreno PROMUVI I – Pampas de Tamaña” (visado), indica que el proyecto se desarrollará en un área de 73 329,42 m2, en el cual se pretende desarrollar un proyecto de 218 lotes de vivienda, organizados en 16 manzanas, en beneficio de 224 familias que representan aproximadamente 1250 habitantes, por un monto estimado de S/. 65 456,00 soles con recursos financiados por terceros, en un plazo máximo de tres (03) años. Se advierte discrepancia entre el área solicitada y el área consignada en el plan conceptual.
- ix) Según Certificado de Parámetros Urbanísticos N°003-2022- SGOPCUR/GIDUR/MPGSC-O de fecha 22/09/2022, “el predio” recae en Zona de Expansión Urbana (E.U), con usos permitidos y compatibles para Otros Usos, Industria Liviana o Agroindustria, comercio Especializado, comercio Vecinal, Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB) y zonas Residenciales de Densidad Media (RDM), según Ordenanza Municipal N°02-2013-MPGSC – O.
- x) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth, “el predio” se ubica en zona de expansión urbana al Norte del Centro Poblado Cogri, presenta pendiente moderada. En la toma satelital más reciente del 01/2022, se encuentra en condición de desocupado en su interior se observa cárcavas y vegetación propia del lugar, asimismo, se corrobora la existencia de una vía

que atraviesa “el predio” y la cercanía a la Quebrada Tamaña, cuyas aguas desembocan en el Río Omate, de igual forma, se indica que la vía y la quebrada se encuentran representados en el plano perimétrico presentado por “la municipalidad”; no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, al haberse determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y continuando con la evaluación se procedió a la calificación formal de la solicitud de reserva para PROMUVI de "la Municipalidad", advirtiéndose que:

- a) El Acuerdo de Concejo Municipal N° 091-2022-MPGSC del 17 de octubre de 2022; de su contenido se advierte que se acuerda, entre otros, lo siguiente:“(…) AUTORIZAR al alcalde provincial Arq. Luis Alberto Concha Quispitupac, a SOLICITAR LA RESERVA del predio denominado “Pampas de Tamaña”, Sector B, con partida registral n° 11022477, que consta de **63 426.60 m²** ante la Superintendencia de Bienes Nacionales y la posterior TRANSFERENCIA a favor de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL GENRAL SANCHEZ CERRO, para promover un PROMUVI...”; siendo así, “la Municipalidad” ha cumplido con lo establecido en artículo 8° de “el Reglamento de los PROMUVIS”
- b) De la revisión del Plan Conceptual o Idea de Proyecto “RESERVA DE TERRENO PROMUVI I – PAMPAS DE TAMAÑA” adjuntado a su solicitud, se advierte lo siguiente: **a)** En el ítem II. que se refiere al área del PROMUVI, se indica que se desarrollará en un área de **73 329.42 m²**, información que difiere del área consignada en el Acuerdo de Concejo N° 091-2022-MPGSC del 17 de octubre de 2022; **b)** En el ítem VII. Referente al Cronograma Preliminar del Desarrollo del PROMUVI, indica que el Programa Municipal de vivienda I “Pampas de Tamaña” se ejecutará en un plazo aproximado de **03 años**, sin embargo en el mismo ítem se inserta un cuadro donde se indica un plazo **04 años**; por lo tanto, siendo estos requisitos mínimos que debe contener el plan conceptual de acuerdo al literal b) del 8.1° de “el Reglamento de los PROMUVIS” deberá cumplir realizar las aclaraciones correspondientes.
- c) De acuerdo a lo advertido en el **ítem ii)** del considerando precedente, esta Subdirección consideró pertinente poner en conocimiento a “la Municipalidad” lo establecido en el artículo 109°¹ del Decreto Ley n° 25844 - Ley de Concesiones Eléctricas, en adelante “la Ley”, a fin que tome en consideración a que están facultados los concesionarios respecto de “el predio”; asimismo, resulta importante tener en cuenta que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 24° de “la Ley” la concesión definitiva permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbre para la construcción y operación de centrales de generación y obras conexas, subestaciones y líneas de transmisión así como también de redes y subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad; en ese orden de ideas, el artículo 110°² de “la Ley” precisa el tipo de servidumbre que se puede constituir en “el predio”.

Por su parte, el Decreto Supremo n° 009-39-EM, que aprueba el Reglamento de “la Ley” en su artículo 220° establece al respecto de servidumbres de electroducto, entre otros, lo siguiente: “(…) El propietario del predio sirviente no podrá construir sobre la faja de servidumbre impuesta para conductores eléctricos subterráneos, ni efectuar obras de ninguna clase y/o mantener plantaciones cuyo desarrollo supere las distancias mínimas de seguridad, debajo de las líneas ni en la zona de influencia de los electroductos, definida en el inciso c) del presente Artículo.”(el subrayado es nuestro)

1 Artículo 9.-

(…) los concesionarios, sujetándose a las disposiciones que establezca el Reglamento, están facultados:

- A usar a título gratuito el suelo, subsuelo y aires de caminos públicos, calles, plazas y demás bienes de propiedad del Estado o municipal, así como para cruzar ríos, puentes, vías férreas, líneas eléctricas y de comunicaciones;
- A cortar los árboles o sus ramas que se encuentren próximos a los electroductos aéreos y que puedan ocasionar perjuicio a las instalaciones previo permiso de la autoridad competente; y,
- A colocar soportes o anclajes en la fachada de los edificios y postes delante de ellas.

2 Artículo 110.-Las servidumbres para la ocupación de bienes públicos y privados, se constituirán únicamente con arreglo a las disposiciones de la presente Ley.

Las servidumbres podrán ser:

- a) De acueductos, embalses y de obras hidroeléctricas;
- b) De electroductos para establecer subestaciones de transformación, líneas de transmisión y distribución;
- c) De Ocupación de bienes de propiedad particular, indispensables para la instalación de subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad y para el desarrollo de la actividad de generación con Recursos Energéticos Renovables;
- d) De sistema de telecomunicaciones;
- e) De paso para construir vías de acceso; y,
- f) De tránsito para custodia, conservación y reparación de las obras e instalaciones.”

12. Que, en ese orden de ideas se emitió el Oficio N° 04809-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022 (en adelante, “el Oficio”) (fojas 39-43), con el cual esta Subdirección, requirió a “la Municipalidad” entre otros, presentar la siguiente documentación:

- a. Adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de la Quebrada Tamaña de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 100³ de “el Reglamento”. Siendo que de recaer “el predio” sobre bienes de dominio público hidráulica deberá reformular el área solicitada, requiriendo el área que constituye bien de dominio privado del Estado.
- b. Informar, a fin de descartar que “el predio” se encuentre invadiendo parte del ancho vial:
 1. Si “el predio” se encontraría afectado por vía local y/o derecho de vía de la misma.
 2. De ser el caso, indicar el área y el porcentaje de superposición de la vía con éste.
- c. De determinarse que “el predio” se encuentra afectado por bienes de dominio público (Faja Marginal – Vía de la Red Vecinal) deberá reformular el área materia de solicitud de transferencia excluyendo las áreas afectadas con bienes de dominio público; razón por la cual deberá corregir la documentación técnica presentada, presentando los documentos siguientes:
 1. Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida.
 2. Plano de ubicación del área corregida.
 3. Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado, del área corregida.
- d. Deberá realizar las aclaraciones correspondientes respecto del Plan Conceptual del PROMUVI teniendo en cuenta lo siguiente:
 1. 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.
 2. El plan conceptual deberá estar debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante según su ROF y, debe guardar correspondencia respecto a la ubicación, área, perímetro, linderos y demás datos técnicos del predio materia de solicitud de reserva.

13. Para tal efecto, se 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”, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con establecido en el artículo 189.2° de “el Reglamento”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el **12 de diciembre de 2022**, a través de la Mesa Virtual habilitada por “la Municipalidad”; conforme consta en el formulario con Código de Solicitud goeh1dn7q. En tal sentido, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas venció el **27 de diciembre de 2022**.

15. Que, 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 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.

³ Artículo 100.- Requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales (...)

4. Si el predio colinda con un río, laguna, lago u otra fuente de agua, se acompaña el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.

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° 00528-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2022; y, el Informes Técnicos Legales N° 0692-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2022 y N° 0694-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia formulada por **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL GENERAL SÁNCHEZ CERRO** representada por el entonces alcalde Sr. Luis Alberto Concha Quispitupac, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI