

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0104-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1291-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL**, representada por su alcalde Florentino Nina Fernández, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de tres áreas inscritas en las partidas registrales Nros. 11023263, 11025969 y 11020008 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo (en adelante “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”), todos ubicados en el distrito de El Algarrobal, provincia de Ilo y departamento de Moquegua; 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 (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 51° y 52° 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 Circular N° 31-2023-A/MDEA presentados el 2 de diciembre del 2023 (S.I N° 30018-2023 y 30033-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL**, representada por su alcalde Florentino Nina Fernández (en adelante “la administrada”), peticiona la transferencia interestatal de “el predio” (fojas 1).

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, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

8. 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; 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”.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “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° del mencionado TUO dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00035-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero del 2024, (fojas 6), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) La administrada no presentó, entre otros, plano perimétrico – ubicación ni memoria descriptiva, no obstante, menciona que solicita la transferencia de los predios inscritos

en las partidas registrales N° 11023263, 11025969 y 11020008, todos inscritos en el Registro de Predios de la O.R. Ilo, de lo cual se desprende, que solicita el área total inscrita de los referidos predios-

- ii) “El predio 1” (27 042 011,18 m²), es de propiedad del Estado inscrito en la partida registral N° 11023263 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, identificado con el CUS 137178.
- iii) En el Asiento D0001 de la partida registral N° 11023263, corre inscrita la anotación preventiva de inicio de procedimiento de transferencia a favor del Proyecto Especial Regional Pasto Grande respecto de un área de 2 139 044.60 m² (se advierte error material, siendo la correcta el área de 2 139 044.00 m², conforme a la sumatoria de áreas que comprende el “área 1” de 914 127,00 m² - CUS 173764 y “área 2” de 1 224 917.00 m² - CUS 173766), requerido para la ejecución del proyecto “Ampliación de la Frontera Agrícola Lomas de Ilo – Moquegua”, procedimiento de transferencia predial en el marco del DL 1192 con Resolución N° 1231-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2022 (pendiente de inscribir en el Registro de Predios), en razón de lo cual el área disponible es de 24 902 967,18 m² (92,1% de su extensión).
- iv) “El predio 2” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11025969 del Registro de la Oficina Registral de Ilo e identificado con el CUS 151978, asimismo en el Asiento D0001, corre inscrita la media cautelar de no innovar seguido en el 12° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima (Exp N° 04399-2021-48-1801-HR-CA-12), cuyo demandante es la Asociación Bio Huerto Villa Miraflores contra la SBN (materia: Nulidad de Acto Administrativo)
- v) “El predio 3” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11020008 del Registro de la Oficina Registral de Ilo e identificado con el CUS 103388, asimismo en el Asiento D0001, corre inscrita la media cautelar de no innovar seguido en el 12° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima (Exp N° 04399-2021-48-1801-HR-CA-12), cuyo demandante es la Asociación Bio Huerto Villa Miraflores contra la SBN (materia: Nulidad de Acto Administrativo)
- vi) “El predio 1” se encuentra próximo a la falla geológica activa de Chaspaya.
- vii) “El predio 1” se superpone en un área de 577 502,58 m² (2.32%) con la concesión minera identificada con código N° 010285922 denominada “VENTURA 11” cuyo titular es QUESTDOR SAC, en estado de titulado
- viii) “El predio 1” se superpone con dos quebradas “sin nombre”, las cuales lo atraviesan por su lado noroeste a suroeste, precisando que no es posible determinar la faja marginal de los mismos por la falta de información.
- ix) “El predio 1” conforme a las imágenes satelitales de Google Earth, es un terreno eriazo con topografía típica de duna, con ondulaciones aparentemente moderadas y un tipo de suelo arenoso, en la condición de desocupado, no advirtiendo el desarrollo de vivencia ni actividades productivas.
- x) La administrada no ha presentado la documentación requerida (Plan Conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión ni el Acuerdo de Consejo Municipal), motivo por el cual no ha es posible continuar con la evaluación de transferencia predial toda vez que “la administrada” no presente la documentación requerida.

12. Que, respecto a los señalado en los ítems iv) y v) del considerando precedente, se advierte que en los asientos D00001 de las partidas registrales Nros. 11025969 y 11020008 de la Oficina Registral de Ilo, corre inscrita la media cautelar de no innovar seguido en el 12° Juzgado Contencioso Administrativo de Lima (Exp N° 04399-2021-48-1801-HR-CA-12), cuyo

demandante es la Asociación Bio Huerto Villa Miraflores contra la SBN (materia: Nulidad de Acto Administrativo). En ese sentido, en virtud a lo señalado en el artículo 95.1 y 95.2 del artículo 95° de “el Reglamento”¹, no es posible evaluar actos de disposición alguno respecto al “el predio 2” y “el predio 3”.

13. Que, por otro lado, respecto al área de 1 224 917,00 m² (representa el 7,9% de “el predio 1”), no se encuentra inscrito a favor de Estado en mérito al procedimiento de transferencia predial en el marco del D.L. 1192 con Resolución N° 1231-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2022 (acto no inscrito), por lo que no es posible realizar acto de disposición sobre estas áreas de acuerdo al inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, que 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.

14. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 0361-202/SBN-DGPE-SDDI de 23 de enero del 2024 (en adelante “el Oficio”) (fojas 10), esta Subdirección informó a “la administrada” lo advertido respecto a “el predio 1”, requiriéndose lo siguiente: **i)** adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua, para lo cual deberá adjuntar nueva documentación técnica; siendo que, de superponerse el área de 24 902 967,18 m² (representa el 92,1% de “el predio 1”) con bienes de dominio público hidráulico deberá excluirse esa área; **ii)** presentar el Plan Conceptual considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento” y el Acuerdo de Concejo Municipal, considerando que debe ser sobre el área posible de transferir es decir dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; y, **iii)** deberá de precisar el proyecto a ejecutar en los predios de conformidad con sus respectivas competencias en virtud de lo señalado en el numeral 5.4.2 del artículo 5.4 de “la Directiva”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, 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 artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”.

15. Que, “el Oficio” fue notificado a través de la mesa de parte virtual de “la administrada” el 25 de enero del 2024 (Código de Solicitud: kx0hre33r), conforme consta en el cargo, razón por la cual se le tiene por bien notificada, de conformidad con lo establecido en el numeral 21.3² del artículo 21° del “TUO de la Ley N° 27444”. Por tanto, el plazo otorgado de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 9 de febrero del 2024.

16. Que, en tal contexto conforme consta de autos y de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental - SGD “la administrada” no cumplió con presentar la subsanación a 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 procedimiento una vez consentida esta resolución. Sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos técnico legales exigidos por la normativa vigente.

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° 008-2021-VIVIENDA; Informe de Brigada N° 0081-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2024 y, el Informe Técnico Legal N° 0109-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero del 2024.

¹ 95.2 En lo referente a los procesos judiciales, no es aplicable lo dispuesto en el párrafo precedente cuando exista medida cautelar de no innovar; así como cuando se presenten los supuestos de conflicto con la función jurisdiccional regulados por el artículo 75 del TUO de la LPAG.

² **Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal:** “21.3: “En el acto de notificación personal debe entregarse copia del acto notificado y señalar la fecha y hora en que es efectuada, recabando el nombre y firma de la persona con quien se entienda la diligencia. Si ésta se niega a firmar o recibir copia del acto notificado, se hará constar así en el acta, teniéndose por bien notificado. En este caso la notificación dejará constancia de las características del lugar donde se ha notificado”.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALGARROBAL**, representada por su alcalde Florentino Nina Fernández, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese. -

P.O.I. 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI