

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0161-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1328-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE DEAN VALDIVIA**, representada por su alcalde Fernando Alfredo Camargo Huayna, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 289 812,84 m² (28,9813 ha), ubicado en el distrito de Dean Valdivia, provincia de Islay, departamento de Arequipa (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 (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 N° 368-2023-A-MDDV presentado el 10 de noviembre del 2023 (S.I N° 31014-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE DEAN VALDIVIA**, representada por su alcalde Fernando Alfredo Camargo Huayna (en adelante "la administrada"), peticiona la transferencia interestatal de "el predio", para la ejecución del proyecto denominado "Creación de los Servicios Públicos de Integración Económica y Social en un Boulevard en la Playa Motobomba del distrito de Dean Valdivia, provincia de Isla y departamento de Arequipa" con CUI N° 2608786 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Informe 129-2023-RAQM-OHUC-GODUR/MDDV. Emitido por la "la administrada" el 9 de noviembre del 2023 (fojas 6); **b)** memoria descriptiva (fojas 11); **c)** plano de ubicación y localización (fojas 12); **d)** plano perimétrico (fojas 13); y, **e)** plan conceptual o idea de proyecto

(fojas 19).

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, 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, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01420-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre del 2023, (fojas 37), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Reconstruido el polígono según coordenadas UTM Zona 19 Sur en Datum WGS 84 consignadas en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 289 812,83 m², existiendo discrepancia con el área solicitada en 0,01 m², sin perjuicio de lo señalado se deja constancia que el presente diagnóstico se realizará con el área gráfica resultante.

- ii) Se encuentra inmerso de un predio de mayor extensión a favor del Estado en la partida registral N° 12015182 del Registro de Pedios de la Oficina Registra de Islay, con CUS N° 136675.
- iii) “El predio” denota un conflicto de jurisdicción, debido a que se encuentra comprendido sobre el CUS N° 136675 (de mayor extensión). Al respecto, según Resolución N° 0132-2019/SBN-DGPE-SDAP, se ha indicado, que “el predio” “(...) recae sobre un área ubicada entre los distritos de Mejía y Dean Valdivia, del departamento de Arequipa, que se encuentra pendiente de demarcación territorial definitiva; por tal motivo, una vez que el límite entre los mencionados distritos sea definido por la Secretaria de Demarcación y Organización Territorial del Viceministerio de Gobernanza Territorial de la Presidencia del Consejo de Ministros se realizará el trámite de aclaración de la jurisdicción de corresponder”.
- iv) “El predio” no cuenta con Resolución Directoral que apruebe la delimitación de la Línea de Mas Alta Marea y su paralela a 50 metros en el ámbito de “el predio”, sin embargo, se procedió a realizar un trazado de un LAM referencial, se superpone en 40 087,91 m² (representa el 14 %) con zona de playa, 235 130,40 m² (representa el 81%) con Zona de Dominio Restringido y 14 594,52 m² (representa el 5 %) fuera de zona de playa protegida.
- v) 143 487,50 m² (representa el 49,51 %) se superpone con la Zona de Amortiguamiento de la ANP Lagunas de Mejía.
- vi) “El predio” se superpone con el proceso judicial con legajo N° 277-2017, en estado: no concluido, seguido por la Municipalidad de Dean Valdivia quien interpuso demanda contencioso administrativo a efectos de que se declare nula el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0246-2016/SBN-DGPE-SDAPE y la Resolución N° 034-2017/SBN-DGPE.

11. Que, por lo antes expuesto, esta Subdirección a fin de determinar la competencia y la libre disponibilidad de “el predio”, se procedió a realizar las siguientes consultas:

- i. Mediante Oficio N° 5717-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2023 (fojas 40), reiterado con Oficio N° 0609-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero del 2024 (fojas 42), esta Subdirección solicitó información a la Secretaría de Demarcación y Organización Territorial de la Presidencia del Concejo de Ministros, a fin de que nos informe la jurisdicción en la que se encuentra comprendido “el predio”; o, de ser el caso, señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre las jurisdicciones de Mejía y Dean Valdivia en virtud de la Ley N° 27795 “Ley de Demarcación y Organización Territorial” y su Reglamento, precisando el estado del mismo; y, de ser el caso indicar el estado actual del mismo.

En atención a ello, mediante Oficio N° D000103-2024-PCM-SDOT, presentado el 23 de febrero del 2023 (S.I N° 04953-2024) (fojas 45), la referida entidad nos adjunta el Oficio N° 188-2024-GRA/OAT emitido por el Gobierno Regional de Arequipa el 12 de febrero del 2024 (fojas 55), el cual nos informa que actualmente la provincia de Islay no cuenta con la delimitación total de sus distritos, esto debido a que las leyes de creación de los mismos no cuentan con memorias descriptivas adecuadas. Siendo creados por leyes muy antigua las mismas que no son cartointerpretables. Es por esto que los distritos en mención no cuentan con sus límites territoriales establecidos, asimismo la Oficina de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa viene implementando acciones respecto al saneamiento de límites distritales de la Provincia de Islay, esperando tener una pronta solución respecto a la demarcación de todos los distritos que no se encuentran debidamente delimitados.

- ii. Mediante Memorándum N° 4840-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre del 2023

(fojas 58), esta Subdirección solícito—a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia nos informé el estado actual del proceso judicial con legajo N° 277-2017 (Exp N° 071881-2017-0-1801-JR-CA-13- materia: Nulidad de Resolución o Acto Administrativo), seguido por la Municipalidad de Dean Valdivia, en contra de esta Superintendencia, quien interpuso demanda contencioso administrativo a efectos de que se declare nulo el acto administrativo contenido en la Resolución N° 0246-2016/SBNDGPE-SDAPE y la Resolución N° 034-2017/SBN-DGPE. En atención a ello, mediante Memorándum N° 00381-2024/SBN-PP del 27 de febrero del 2024 (fojas 60) nos informa que se encuentra en la etapa probatoria, toda vez que mediante Resolución N° 07 de fecha 10 de junio del 2019, se ordena la prueba de oficio a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo emita un Informe respecto al predio materia de litis y cumpla la parte demandante con proporcionar copia de demanda y anexos para emplazar a la Municipalidad de Mejía, aún pendiente de cumplir con el requerimiento del juzgado.

- iii. Mediante Oficio N° 0681-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2024 (fojas 48), se solicitó información a la Oficina Regional de Planeamiento, Presupuesto y Ordenamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, sobre la jurisdicción en la que se encuentra comprendido “el predio”; o, de ser el caso, señalar si se encontró o se encuentra inmerso en un conflicto de demarcación territorial entre las jurisdicciones de Mejía y Dean Valdivia en virtud de la Ley N° 27795 “Ley de Demarcación y Organización Territorial” y su Reglamento, precisando el estado del mismo; si se encuentra comprendido dentro de un procedimiento de arbitraje territorial en virtud de la Ley N° 29533 “Ley que Implementa Mecanismos para la delimitación Territorial” y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 084-2013-PCM.. Encontrándose pendiente de respuesta.

12. Que, en ese contexto, y continuando con la evaluación de la solicitud de transferencia interestatal-presentada por “la administrada”, es pertinente mencionar que para la continuación del procedimiento de transferencia de “el predio” resulta relevante conocer con exactitud la jurisdicción política en la que se encuentra ubicado, toda vez que de acuerdo con el artículo VII de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades “(...) *el gobierno en sus distintos niveles se ejerce dentro de su jurisdicción, evitando la duplicidad y superposición de funciones, con criterio de concurrencia y preeminencia del interés público*”; y, conforme establece el artículo 3° de la acotada norma, las municipalidades se clasifican en función de su jurisdicción y régimen especial, siendo que la municipalidad distrital ejerce jurisdicción sobre el territorio del distrito.

13. Que, el inciso 7 del artículo 102° de la Constitución Política del Perú, establece como una de las atribuciones del Congreso aprobar la demarcación territorial que proponga el Poder Ejecutivo; habiendo prescrito el artículo 5° de la Ley N° 30918, Ley que fortalece los mecanismos para el tratamiento de las acciones de demarcación territorial, que modificó la Ley N° 27795 – Ley de Demarcación y Organización Territorial (en adelante la “Ley 27795”), que los organismos competentes en asuntos y materias de demarcación territorial son La Presidencia del Consejo de Ministros, Gobiernos regionales, y las entidades de la administración pública, incluidas las municipalidades.

14. Que, asimismo el numeral 8.2. del artículo 8 del Decreto Supremo N° 191-2020-PCM, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, establece que como competencia de los Gobierno Regionales se encuentra la de elaborar y aprobar, previa opinión favorable de la SDOT, los EDZ y SOT de las provincias de su ámbito.

15. Que, en ese contexto y en virtud de lo informado por la Oficina de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Arequipa, el cual nos indica que la provincia de Islay no cuenta con la delimitación total de sus distritos, entre ellos, el distrito de Dean Valdivia y el distrito de Mejía, lo que impide determinar la ubicación exacta de “el predio” en relación a su jurisdicción, así como establecer si “la administrada” ejerce jurisdicción sobre el territorio en

donde se ubica “el predio”; información que resulta necesaria para aprobar un acto de disposición a su favor. Además, es pertinente mencionar que de la revisión de la documentación que presenta “la administrada” se advierte que no adjunta documentación que descarte en conflicto territorial; razón suficiente para declarar la improcedencia de lo solicitado-

16. Que, por otro lado, de acuerdo a lo determinado en el ítem ii) del décimo primer considerando de la presente resolución, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia nos informa que el proceso judicial con legajo N° 277-2017 (Exp N° 071881-2017-0-1801-JR-CA-13- materia: Nulidad de Resolución o Acto Administrativo), seguido por la Municipalidad de Dean Valdivia en contra de esta Superintendencia quien interpone demanda contencioso administrativo se encuentra en etapa probatoria, toda vez que mediante Resolución N° 07 de fecha 10 de junio del 2019, se ordena la prueba de oficio a la Dirección Nacional Técnica de Demarcación Territorial de la Presidencia del Consejo emita un Informe respecto al predio materia de litis y cumpla la parte demandante con proporcionar copia de demanda y anexos para emplazar a la Municipalidad de Mejía, aún pendiente de cumplir con el requerimiento del juzgado.

17. Que, en dicho contexto resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: *“(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.”* (numeral 2) del artículo 139).

18. Que, resulta pertinente señalar que, es un Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional, según nuestra Constitución Política que: *“(...) Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno.”* (numeral 2) del artículo 139). Al respecto, en el Fundamento 29 de la Sentencia recaída en el Expediente N°0023-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional sostuvo que: *“El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”.*

19. Que, en tal sentido, ningún órgano administrativo, ni ninguna autoridad puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el Poder Judicial, caso contrario, se estaría vulnerando la independencia del órgano jurisdiccional prescrita por la norma glosada en el considerando precedente.

20. Que, en el caso en concreto, está demostrado en autos que, lo que decida el Poder Judicial en el indicado proceso resulta relevante para el presente procedimiento administrativo, en la medida que judicialmente se va a determinar el derecho de los justiciables-

21. Que, de acuerdo a lo expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia interestatal presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución.

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es preciso mencionar que, de lograr resolver el conflicto jurisdiccional territorial entre el distrito de Dean Valdivia y el distrito de Mejía, así como concluir el proceso judicial de Nulidad de Resolución o Acto Administrativo, deberá de presentar

la Resolución emitida por la DICAPI que aprueba la LAM, en virtud del 100.2 del artículo 100° de “el Reglamento”, a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia; y se deberán realizar las consultas respecto a la Zona de Amortiguamiento de la ANP Lagunas de Mejía.

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° 00126-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024 y, el Informe Técnico Legal N° 0176-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE DEAN VALVIDIVIA**, representada por su alcalde Fernando Alfredo Camargo Huayna, 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