



RESOLUCIÓN N° 0797-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 009-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA**, representado por el Gobernador Regional (e), mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de 1 616,00 m² ubicada en el distrito de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la partida registral N.º P08010746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, de la Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna; y registrados con el CUS Matriz N.º 75389 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Oficio N.º 1158-2023-GRMOQ/GR, presentado el 29 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 36206-2023 (foja 3) el Gobierno Regional de Moquegua, representado por el Gobernador Regional (e), Luis Trigo Palao (en adelante, el “GORE de Moquegua”), solicitó la transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la ejecución del Proyecto de Vivienda Social denominado “*Vivienda Digna Moquegua – Sector San Antonio I*”, bajo la modalidad de proyecto en activos (en adelante “el proyecto”).

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la “SBN” aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la “SBN”, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, mediante Oficio N.º 00507-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2024 (foja 33), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), en la partida registral N.º P08010746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, de la Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual fue inscrita en el asiento 00008 de la citada partida registral (foja 34).

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “GORE de Moquegua”, mediante el Informe Preliminar N.º 00466-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2024 (fojas 41 al 48), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante el PSFL) está ubicado en el distrito de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito a favor del Ministerio de la Presidencia – UTE FONAVI, en la partida registral N.º P08010746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua; sin embargo, revisada la partida registral N.º P08010746 se ha verificado que el titular es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **ii)** en el PSFL, se indica que en “el predio” existe una edificación de material noble de un piso sin techo (área construida de 528,00 m² y área libre de 1 088,00 m²), ejecutada por la Dirección Regional de Vivienda Construcción y Saneamiento para fines de funcionamiento de su local institucional hace aproximadamente 30 años, declarado inhabitable y bajo su custodia a. Asimismo, señala que en el asiento 00005 consta como carga la afectación en uso otorgado por COFOPRI, a favor el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento; **iii)** cuenta con zonificación ZRE-01 área ocupadas con fines específicos, con usos compatibles de parques de atracción y recreación menor, según el Certificado de Zonificación y Vías N.º 050-2023-SGPCUAT/GDUAAAT/GM/MPMN del 5 de julio de 2023 y el Certificado de Parámetros Urbanísticos N.º 079-2023-SGP CUAT/GDUAAAT/GM/MPMN del 6 de julio de 2023; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se superpone con predios rurales, comunidades campesinas ni nativas, poblaciones indígenas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, cuerpos de agua, fajas marginales, área natural protegida, zonas de riesgo no mitigable, ni vías; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes a “el predio” firmados por verificador catastral autorizado; **vi)** revisado el visor de la plataforma web de OSINERGMIN, se visualiza un desplazamiento de “el predio” en el geovisor, donde se superpondría con una acometida y un

suministro con Código N.º 210024130, ambos de la empresa ELECTROSUR; situación que no ha sido consignada en el PSFL; sin embargo, el “GORE de Moquegua” señala en el literal f) del numeral 4.1.3. del PSFL, que existe una suscripción de un contrato de suministro de energía eléctrica con Código N.º 210009501 a nombre de la actual Dirección Regional de Vivienda, por lo que existiría discrepancias; y, **vii)** de la consulta a la extranet de SUNARP se advierte el Título N.º 10223-2004 pendiente, no obstante, no ha sido posible verificar su estado en la página de seguimiento de trámites de Sunarp.

10. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, se emitió el Informe Técnico Legal 0824-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2024, mediante el cual, se determinó lo siguiente:

- i) Teniendo en cuenta que “el predio” es requerido para la ejecución de un **proyecto de vivienda social** – denominado “*Vivienda Digna Moquegua – Sector San Antonio I*”, es pertinente remitirnos al numeral 77.3 del artículo 77º de la Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (en adelante, Ley N.º 31313) que dispone que *“la transferencia de los predios de propiedad del Estado, de cualquier nivel de gobierno, que requiera el Operador Público del Suelo para aquellos proyectos declarados de necesidad pública, se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192 (...)”* (el subrayado es nuestro). Asimismo, cabe precisar que, la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N.º 31313, dispone que el Poder Ejecutivo aprueba los Reglamentos necesarios para la implementación de la referida Ley. En ese sentido, habiendo revisado la normativa vigente al respecto, no se advierte que se haya reglamentado al Operador Público del Suelo.
- ii) En ese contexto, siendo que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante el “MVSC”) es el ente rector responsable de la conducción, establecimiento y evaluación de la política y estrategias nacionales en materia de urbanismo y desarrollo urbano, mediante Oficio N.º 00476-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2024² (foja 54), dirigido al Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del “MVSC”, esta Subdirección realizó, entre otra, la siguiente consulta: si en el marco de la Ley N.º 31313 y del “Decreto Legislativo N.º 1192”, los gobiernos locales y/o regionales son competentes para solicitar la transferencia de predios estatales para la ejecución de proyectos de Vivienda Social declarados de necesidad pública.
- iii) En atención a dicha consulta, mediante Oficio N.º 080-2024-VIVIENDA/VMU-DGPRVU-DV, presentado el 19 de febrero de 2024 [S.I. N.º 04244-2024] (fojas 56 y 57), el Director de Vivienda del MVSC, Jorge Antonio Huapaya Arias, procedió a absolver, la consulta realizada por esta Subdirección, indicando, entre otros, lo siguiente:
 - *Es importante resaltar que, en tanto que la Ley N.º 31313, vigente desde el día posterior a su publicación, no establece las disposiciones que regulen la implementación de las funciones del Operador Público de Suelo, los artículos 76º y 77º de la citada Ley, así como todas las disposiciones relacionadas al mencionado actor, son de carácter heteroaplicativo³; es decir, solo surtirán efectos a partir de la entrada en vigencia del Reglamento que regule su implementación, en concordancia con la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley, la cual establece que el Poder Ejecutivo aprueba los reglamentos necesarios para la implementación de la misma.*
 - *En consecuencia, los gobiernos provinciales y/o locales⁴ solo son competentes para solicitar la transferencia de predios de propiedad estatal para fines de vivienda de interés social, conforme los procedimientos que actualmente se vienen realizando para dicho fin, en el marco de la Resolución N.º 009-2022/SBN, denominada “Disposiciones para transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” y en el marco del Decreto Supremo N.º 026-2017-VIVIENDA, que crea la Comisión Multisectorial Permanente para la Evaluación de Predios con fines de Vivienda Social, hasta que entre en vigencia el Reglamento que regule la implementación del Operador Público de Suelos.*
(el subrayado es nuestro)
- iv) Adicionalmente, cabe precisar que, mediante Memorandum N.º 00292-2024/SBN-DNR-SDNC del 23 de abril de 2024 (fojas 58 y 59) , la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, respecto a la aplicación de la Ley N.º 31313 y su reglamento, señala que *“las transferencias de predios estatales que requieran las entidades para ejecutar proyectos de vivienda de interés social bajo el*

² Con la finalidad de dar atención a las solicitudes de transferencia realizadas ante esta Subdirección por la Municipalidad Distrital de Pocollay y el Gobierno Regional de Moquegua, orientada en ambos casos a la ejecución de Proyectos de Vivienda Social, a través de proyecto en activos evaluados en los Expedientes Nros. 833 y 1463-2023/SBNSDDI.

³ Haciendo alusión a la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente N.º 4677-2004-PA/TC.

⁴ Se hace extensivo a los gobiernos regionales, teniendo en cuenta que el Estado en sus tres niveles de gobierno, es competente de promover la vivienda de interés social a través de las distintas formas el desarrollo de proyectos para VIS.

marco de la regulación contemplada en la Ley DUS y el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2023-VIVIENDA (en adelante “Reglamento VIS”), operan mediante la figura de transferencia de dominio en el Estado, también denominada transferencia interestatal, prevista en el Reglamento de la Ley N.º 29151 y la Directiva N.º 00006-2022/SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”.

11. Que, en atención a lo expuesto, se colige que, en tanto no se reglamente la implementación de las funciones del Operador Público de Suelo, definido en el artículo 76º de la Ley N.º 31313, no es posible aplicar lo regulado en el artículo 77º del mismo marco legal; por lo que, los gobiernos regionales solo son competentes para solicitar la transferencia de predios de propiedad estatal para fines de vivienda de interés social, en el marco de la Resolución N.º 009-2022/SBN, que aprueba la Directiva N.º 00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, es decir, en el marco de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA y no en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192. En tal sentido, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “GORE de Moquegua”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, la “Ley N.º 31313”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0824-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º. - Disponer la **CANCELACIÓN** de la **ANOTACIÓN PREVENTIVA** inscrita en el Asiento 00008 de la partida registral N.º P08010746 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, de la Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 2º. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.
POI 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI