



RESOLUCIÓN N° 0063-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 278-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL QUINISTAQUILLAS**, representada por el Alcalde, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de 116 447,23 m², ubicada en el distrito de Quinistaquillas, provincia de General Sánchez Cerro, departamento de Moquegua, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 11042695 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, de la Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 195169 (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 (en adelante, “SDDI”), 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 – UFEPPPI**, 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.

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.

3. Que, mediante Oficio N.º 274-2024-GRM/GGR-GRPPAT, presentado el 1 de abril de 2024 [S.I. N.º 08386-2024 (foja 1)], el Gobierno Regional de Moquegua traslada el Oficio N.º 0057-2024-A/MDQ y anexos (fojas 4 al 52), mediante el cual la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE QUINISTAQUILLAS**, representada por su alcalde Merlin Jorge Caytano Baldarrago (en adelante, "la Municipalidad"), solicitó la transferencia de tres (03) predios, entre ellos, "el predio", denominado "PTAR QUINISTAQUILLAS", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para destinarlo al proyecto denominado: "Mejoramiento del sistema de Agua Potable y Alcantarillado en lo Localidad de Quinistaquillas, distrito de Quinistaquillas, provincia de General Sánchez Cerro - Moquegua" (en adelante, "el proyecto").

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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 con Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192", mediante Oficio N.º 01090-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de junio de 2024 (foja 63), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral N.º 11042695 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua, Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna, habiéndose generado el título N.º 2024-01635646; el cual a la fecha se encuentra tachado; no obstante, debido al pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, efectuada la evaluación de la documentación presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar N.º 00326-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 30 de mayo de 2024 (fojas 54 al 61), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada

en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; las cuales se trasladaron a "la Municipalidad" mediante Oficio N.º 01635-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 1 de julio de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 66 y 67)], siendo las siguientes: **i)** se ha verificado que en el Oficio N.º 0054-2024-A/MDQ de fecha 19 de marzo de 2024, se solicita la transferencia interestatal en el marco del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, y el Decreto Legislativo N.º 1280; sin embargo, cabe precisar que las solicitudes de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, realizadas por las empresas prestadoras de servicios de saneamiento públicas de accionariado estatal o municipal de acuerdo al Decreto Legislativo N.º 1280, se amparan en la vigésima Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N.º 1192; razón por el cual, corresponde a "la Municipalidad" adecuar su solicitud en dicho marco normativo y conforme a lo previsto en el numeral 5.4 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN"; **ii)** según lo señalado por "la Municipalidad", "el predio" cuenta con tres (3) inscripciones registrales en las partidas Nros. 11042695 (Partida identificada en el CBC y en Visor SUNARP), 11022477 y 11022478. Al respecto se señala que, de la búsqueda de las poligonales de las partidas registrales Nros. 11022477 y 11022478 en el Visor SUNARP, se advierte que éstas se encuentran fuera del ámbito de "el predio"; **iii)** de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral, con publicidad N.º 767361 (en adelante, el CBC), el Visor Web Geográfico de SUNARP, y aplicativo Geocatastro, se advierte que "el predio" recae parcialmente (21% de "el predio") sobre un predio inscrito en la partida registral N.º 11042695, con CUS N.º 141697. Asimismo, se advierte que el área restante de "el predio" (79% de "el predio"), recae sobre área que no contaría con antecedentes registrales. En ese sentido, considerando que el presente procedimientos versa sobre transferencia, corresponde redimensionar el área de "el predio" que recae sobre la referida partida registral; sin perjuicio de que, en un procedimiento aparte, se solicite la primera inscripción de dominio del área sin inscripción registral, en el marco del "Decreto Legislativo N.º 1192"; **iv)** de la consulta a la Plataforma Web Visor del GEOCATMIN, se visualiza que "el predio" se superpone parcialmente con Concesiones mineras registradas con Catastro Minero Nros. 010278217 y 680003510, ambas en estado Titulado; situación no advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, "PSFL"); **v)** de la revisión del visor del IGN, se visualiza superposición con cursos de agua, que no han sido advertidas en el "PSFL"; **vi)** en cuanto al visor de SIGRID - CENEPRED, se ha determinado que "el predio" no se superpone a zonas de riesgo no mitigable; sin embargo, se advierte que presenta susceptibilidad por movimientos en masa regional (Nivel Alto y medio), que no fue advertida en el "PSFL"; **vii)** no se ha presentado la documentación técnica del área remanente conforme lo establece "Directiva N.º 001-2021/SBN", siendo que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, debiendo evaluar, si corresponde acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución N.º 097- 2013-SUNARP-SN; **viii)** no se ha cumplido con presentar el Informe de Inspección Técnica (Anexo 03), conforme lo exige el subnumeral iii del literal d) del numeral 5.4.3 de "Directiva N.º 001-2021/SBN", el cual debe guardar relación con todos los documentos presentados. Al respecto, se deja constancia que en la Memoria Descriptiva, se señala que no existen construcciones lo cual difiere del panel fotográfico e imágenes satelitales del Google Earth; **ix)** las imágenes del Panel Fotográfico presentado no contienen fechas; conforme se estipula en el subnumeral vii del literal d) del numeral 5.4.3 de "Directiva N.º 001-2021/SBN"; **x)** se ha verificado que el Plano Perimétrico y la Memoria Descriptiva de "el predio", han sido suscritos por el Ing. Ángel Américo Quispitupac Soto, verificador común N.º 013775VCRXIII; sin embargo, realizada la consulta en el Índice de Verificadores Catastrales del SNCP se advierte que dicho profesional no se encuentra inscrito como verificador catastral, lo cual no se adecua a lo establecido en " Directiva N.º 001-2021/SBN "; y, **xi)** se advierte que, la Memoria Descriptiva presentada no se adecua a lo requerido en el acápite v) del literal d) del numeral 5.4.3 de "Directiva N.º 001-2021/SBN", la que expresamente dispone que en la memoria descriptiva se deberá consignar, entre otros datos, la zonificación de "el predio". En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

10. Que, en el caso concreto, "el Oficio" fue **notificado el 1 de agosto de 2024** a través de la mesa de partes virtual de la "la Municipalidad", conforme figura en el cargo del mismo (foja 68); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo

N.º 004 2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.º 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **16 de agosto de 2024**.

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en "el Oficio", "la Municipalidad" no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en "el Oficio"; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 70) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que "la Municipalidad" pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N.º 1192", "TUO de la Ley N.º 27444" "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", "Directiva N.º 001-2021/SBN", Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0067-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE QUINISTAQUILLAS**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2.- 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).

Comuníquese y archívese.

P.O.I. 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