

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0687-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 086-2025/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**, representado por el alcalde Ing. Santos Eulogio Villegas Mamani, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 331 285,71 m², ubicado en el Sector Altos de Omo, distrito de San Antonio, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, (en adelante “el predio”) con la finalidad de ejecutar el **Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado: “Montón de Trigo”**, en adelante “el proyecto”.

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° 0149-2025-A/MDSA presentado el 25 de febrero de 2025 (S.I. N° 05742-2025), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**, representado por el alcalde Ing. Santos Eulogio Villegas Mamani (en adelante “la Municipalidad”), solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio”, para la ejecución del **Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado: “Montón de Trigo”** (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, los documentos siguientes: **a)**

Copia simple de DNI del alcalde; **b)** Copia de Credencial del Jurado Nacional de Elecciones; **c)** Acuerdo de Concejo n°074-2023-CM/MDSA de fecha 21.12.2024. **d)** Plan de Saneamiento Físico Legal; **e)** Certificado de Búsqueda Catastral (publicidad n°7366364) de fecha 20.11.2024; **f)** Partida Registral N°11034196; **g)** Título Archivado de la Partida Registral n°11034196; **h)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas UTM DATUM WGS84 Zona 19S, suscrita por el Arq. Jorge Chura Esquinarila con registro C.I.P. N° 18275 de fecha febrero de 2025: ✓ Plano Diagnostico PD-01. ✓ Plano Ubicación - Predio Matriz (UB-01). ✓ Plano Ubicación – Área Remanente (UB-03). ✓ Plano Ubicación – Predio Independizado (Lote 01) (UB-02). ✓ Memoria Descriptiva. ✓ Plano Perimétrico - Predio Matriz (PM-01). ✓ Plano Perimétrico - Área Remanente (PR-01). ✓ Plano Perimétrico – Predio Independizado (Lote 01) (PI-01); **i)** Plan conceptual: Proyecto de Vivienda Social “Montón de Trigo” – San Antonio; **j)** Oficio n°0059-2025-ANA-AAA.CO-ALA.M de fecha 16.01.2025; **k)** Convenio sobre delegación de Facultades para el Saneamiento de la Propiedad Informal y Programas Municipales de Vivienda para el distrito de San Antonio entre la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto y la Municipalidad distrital de San Antonio.

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, en ese contexto, corresponde evaluar su requerimiento de conformidad a lo regulado por los artículos 207°¹, 208°² y 209° de “el Reglamento”, y 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”).

6. Que, al respecto, 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”.

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

¹ Artículo 207.- Transferencia interestatal

La transferencia de dominio en el Estado 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.

² Artículo 208.- Transferencia gratuita de predios de dominio privado estatal

La transferencia de 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.

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, de la evaluación técnico-legal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, esta Subdirección mediante el Preliminar N° 00206-2025/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2025, se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Recae en ámbito de mayor extensión, inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11034196 del Registro de Predios de la Oficina Registral Moquegua, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, y anotado con CUS N° 93530.
- ii) Se superpone parcialmente sobre quebrada sin denominación, según la visualización en el repositorio de cartas nacionales (escala 1/25000) del geoportal de Infraestructura Nacional de Información Geoespacial Fundamental (IDEP) del Instituto Geográfico Nacional (IGN).
- iii) Recae totalmente en la concesión minera no metálica denominada VICTORIA I 2019, con código 010204619, situación vigente.
- iv) Recae parcialmente en 115 116,93 m² – 34.75% Zona no Urbanizable: Zona de Protección Ecológica y el área restante de 216 168,77 m² – 65.25% no presenta con zonificación, de acuerdo a lo señalado en el Plano de Zonificación y Usos del Suelo (lámina P-09), del Plan de Desarrollo Urbano de Moquegua – Samegua 2016-2026 aprobado mediante O.M. N°009-2018- MPMN del 28 de junio de 2018.
- v) Corresponde a un terreno de naturaleza eriaza con topografía accidentada y con presencia de cumbre que lo delimita física y natural de tipo peñón (cerro Montón de Trigo), que definen cárcavas que constituyen la red de drenaje que forman quebradas en varios sectores, se encontraría en condición de desocupado, salvo construcciones posiblemente de resguardo, dado que se observa acondicionamiento y/o aplanamiento ganado a las laderas de los cerros. Asimismo, se observa trazos de trochas carrozables que se articulan entorno a los trabajos de aplanamiento realizado en el predio y también se articulan con trochas al exterior de este. Análisis sustentado en las imágenes del Google Earth.

11. Que, por lo expuesto respecto a la zonificación es preciso señalar que las Zonas no Urbanizables, se refiere a las tierras declaradas como no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección, sujetas a condiciones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 82.3 del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA³, asimismo de acuerdo a lo señalado en items ii) del considerando precedente, así como de las imágenes que se insertas en el Informe Preliminar N° 00206-2025/SBN-DGPE-SDDI se puede visualizar que “el predio” podría recaer sobre la quebrada.

12. Que, aunado a lo antes expuesto, es importante tener en cuenta las consideraciones respecto a la Zonas de protección ecológica, siendo que de acuerdo al Reglamento de Zonificación Ecológica Económica (ZEE), aprobada por Decreto Supremo 087-2004-PCM, las zonas de protección y conservación ecológica incluyen a las áreas naturales protegidas (ANP); las áreas de humedales (pantanos, aguajales y cochas); las cabeceras de cuenca; zonas de colinas que por su disección son consideradas como de protección —de acuerdo con el reglamento de clasificación de tierras y las áreas adyacentes a los cauces de los ríos, según la delimitación establecida por la autoridad de aguas.

³ **82.3 Área No Urbanizable:** Tierras declaradas como no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección. Pueden tener las siguientes condiciones:

1. Ubicada en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
2. Ubicada en área de reserva natural o área protegida.
3. Ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
4. Ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
5. Se encuentra dentro de un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al PAT y de escala superior o planes y/o normativa sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
6. Considerada como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
7. Ubicada con actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas.

13. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, sin embargo, para determinar su condición jurídica y libre disponibilidad es necesario contar con el pronunciamiento de la Autoridad Nacional del Agua - ANA de acuerdo a lo establecido con el numeral 4 del artículo 100° de “el Reglamento”, sin perjuicio de ello, esta Subdirección ha realizado la consulta al ANA mediante el Oficio N° 00569-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2023, el cual “la Municipalidad” podrá tomar en consideración.

14. Que, mediante Informe Preliminar N° 00226-2025/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2025, esta Subdirección realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Municipalidad”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de transferencia, de cuya revisión se advierte lo siguiente:

- a) Ha presentado el Acuerdo de Concejo n°074-2023-CM/MDSA de fecha 21 de julio de 2023, mediante el cual se aprueba las gestiones de transferencia interestatal de terrenos eriazos con fines de expansión urbana, ante esta Superintendencia a favor de “la Municipalidad”. Sin embargo, se advierte, que no consigna área, finalidad, ni referencia de ubicación de “el predio”.
- b) Respecto al Plan Conceptual del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado: “Montón de Trigo”, se advierte que difiere con las especificaciones detalladas en el numeral 153.4 del artículo 153 del Reglamento, es decir:
 - En la demanda y número aproximado de beneficiarios, se puede advertir la presentación de dos cuadros en los cuales se señalan el cálculo del déficit de viviendas según crecimiento poblacional y cálculo de la demanda de viviendas en el año 10, por lo cual no queda claro el número de beneficiarios, asimismo no mencionan el o (los) documentos de gestión interna u otra fuente, que se hayan utilizado como referencia para estimar el número aproximado de beneficiarios (demanda).
 - En el cronograma preliminar, si bien señalan 240 días (08 meses), el plazo consignado iniciaría en marzo y culmina con la inscripción de la habitación urbana pero no se aprecia las fases de la ejecución del proyecto en sí; por lo que, de acuerdo a la envergadura del proyecto, el plazo indicado no sería suficiente, en tal sentido, correspondería precisar.

15. Que, en ese sentido, esta Subdirección emitió el Oficio N° 00368-2025/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2025 (en adelante “el Oficio 1”); señalando a “la Municipalidad” que deberá presentar lo siguiente:

- Presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA, que defina la superposición con bien de dominio público hidráulico.
- Presentar el acuerdo de Concejo respectivo en el cual se consigne el área, finalidad y referencia de ubicación de “el predio”,
- Asimismo, de acuerdo a lo establecido con el numeral 2.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, deberá presentar el acuerdo de concejo emitido por la municipalidad provincial correspondiente, mediante el cual le delega facultades a la referida comuna para realizar el programa municipal de vivienda.⁴
- Adjuntar el plan conceptual, de acuerdo a las especificaciones que se detallan a continuación:

⁴ Al respecto de la revisión de la documentación presentada por “la municipalidad” se ha podido advertir “EL CONVENIO SOBRE DELEGACIÓN DE FACULTADES PARA EL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD INFORMAL Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA PARA EL DISTRITO DE SAN ANTONIO ENTRE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO Y LA MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO”, en mérito del Acuerdo de Consejo N° 013-2025-MPMN de fecha 06 de febrero del 2025 por parte del Alcalde Provincial John Larry Coayla de conformidad con lo establecido en el numeral 2.2 del artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, el que será revisado si “la Municipalidad” requiere nuevamente la transferencia de “el predio”.

El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

Por lo que, se le indicó que deberá de subsanar, otorgándosele el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, 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 numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante el “TUO de la Ley N° 27444”.

16. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1” fue notificado el 13 de marzo de 2025, a través de la Mesa de Partes de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **31 de marzo de 2025**.

17. Que, mediante Oficio n° 304-2025-MDSA/A presentado el 28 de marzo de 2025 (S.I. N° 10314-2025), “la Municipalidad”-dentro del plazo otorgado en el “Oficio 1”- solicitó la ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones indicadas en el referido Oficio 1. Por lo que, mediante Oficio N° 00450-2025/SBN-DGPE-SDDI de 02 de abril de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección aceptó la ampliación de plazo y otorgó la prórroga de diez (10) días hábiles adicionales al plazo indicado en “el Oficio 1”, siendo que, el nuevo plazo para cumplir con lo requerido en “el Oficio 1” venció el **21 de abril de 2025**. Cabe precisar que “el Oficio 2” fue notificado válidamente a través de la Mesa de Partes de “la Municipalidad”. En ese sentido, se le tiene por bien notificado de acuerdo a la normativa señala en el párrafo anterior.

18. Que, en el caso en concreto conforme consta de autos, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y del Sistema de Gestión Documental - SGD, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, en el plazo otorgado, presentando un escrito el 24 de abril 2024 (S.I. N° 13345-2025), es decir, fuera del plazo otorgado por lo que no corresponde su evaluación.

19. Que, al respecto es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, *dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computa 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”*.

20. Que, en tal sentido, “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1” dentro del plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 1” y declararse inadmisibles la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

21. Que, queda expedito el derecho de “la Municipalidad” para petitionar nuevamente la Transferencia Interestatal de “el predio”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N°

0009-2022/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 0710-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANTONIO**, representado por el alcalde Ing. Santos Eulogio Villegas Mamani, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento 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

SDDI. 07.01

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI