



RESOLUCIÓN N° 1026-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 402-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **INSTITUTO NACIONAL DE RADIO Y TELEVISION DEL PERÚ**, representada por la Jefa de la Oficina de Administración Gladys María Bautista Sánchez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS**, respecto de un área de 1 585,41 m², ubicado en el sector carretera a Chetilla, cerro Secsemayo, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y modificatorias (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.
3. Que, mediante Oficio N° D000048-2021-IRTP-OA presentado el 8 de marzo del 2021 (S.I. N° 05761-2021) (fojas 1), el INSTITUTO NACIONAL DE RADIO Y TELEVISION DEL PERÚ, representada por la Jefa de la Oficina de Administración Gladys María Bautista Sánchez (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia Predial a Favor de Entidades Públicas de "el predio".
4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, normativa en la que sustenta su requerimiento, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de "el Reglamento", razón por la que, en mérito a lo señalado en el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del citado cuerpo legal^[1], corresponde adecuar el presente procedimiento a las disposiciones establecidas en éste

[1] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera. - Adecuación de los procedimientos en trámite

Los procedimientos que se encuentran en trámite siguen las reglas siguientes:

1. Los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran.

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, por su parte el artículo 8° de “el TUO de la Ley” señala cuales son las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen de bienes estatales, así como prescribe que no se encuentran comprendidas, las empresas estatales de derecho privado.

7. 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”.

8. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, de actos de disposición, 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, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación emitió el Informe Preliminar N° 0603-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2021 (fojas 3), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

i. No se ha adjuntado documentación técnica por lo que no se puede identificar la poligonal de la partida registral N° 11133980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, siendo necesario utilizar otros medios para ubicar “el predio” (Google Earth y Carta Nacional del ING).

ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 11133980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, Zona Registral II – Sede Chiclayo, afectado en uso a favor del Instituto Nacional de Radio y Televisión del Perú – IRTP en virtud del Decreto Supremo N° 130-2001-EF; con el CUS 59560 (fojas 9).

iii. Realizada la consulta al visor SUNARP, se ha identificado que la partida registral N° 11133980, presenta superposición gráfica con ámbito inscrito en la partida registral N° 02067650, pero en la medida que es una partida antigua, asimismo, que no se cuenta con información gráfica del remanente como consecuencia de las diversas independizaciones anotadas en la partida, es

posible que el área solicitada, recaiga en alguna de las independizaciones generando duplicidad registral; y,

iv. 385,00 m² (24,28 % de “el predio”) del área solicitada, constituye un inmueble destinado a la prestación de un servicio público, ocupado con edificaciones y un cerco perimétrico, donde viene funcionando la Retransmisora de Cajamarca de TV Perú, que cuenta con instalaciones de antenas, redistribuidores de potencia, transmisores y otros equipos de televisión.

12. Que, en virtud a lo señalado en el considerando que antecede, esta Subdirección a fin de determinar si “el predio” se encuentra en el marco del Sistema Nacional del Bienes Estatales, procedió a realizar las siguientes consultas:

i. Mediante Oficio N° 2108-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio del 2021 (fojas 13), se consultó a la Municipalidad Provincial de Cajamarca, si la infraestructura que se encuentra inmersa dentro “el predio”, cuenta o no con la recepción de obra^[2], a través del cual se transfiere la responsabilidad del contratista hacia la “la administrada”, de ser el caso remitir el documento de la recepción de obra. En atención a ello, mediante el Oficio N° 052-2021-GDUyT-MPC, presentado el 10 de agosto del 2021 (S.I N° 20795-2021) (fojas 18), Oficio N° 009-2021-ULySG-OGA/MPC, presentado el 11 de agosto del 2021 (S.I N° 20966-2021) (fojas 27); y, el Oficio N° 36-2021-GM-MPC, presentado el 20 de agosto del 2021 (S.I N° 21781-2021) (fojas 41), la referida entidad nos informa que sobre “el predio” no se ha ejecutado ninguna obra por contrata en la retransmisión de Cajamarca TV Perú; por lo que no es posible alcanzar lo solicitado.

ii. Mediante Oficio N° 2109-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio del 2021 (fojas 20), se solicitó a “la administrada” nos remita el documento mediante el cual se acredite la recepción de la obra que se encuentra inmersa dentro “el predio”, a fin de determinar si corresponde a esta Superintendencia evaluar el acto de disposición solicitado o si corresponde a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Abastecimiento. En atención a ello, mediante Oficio N° D000099-2021-IRTP-OA, presentado el 17 de junio del 2021 (S.I N° 15420-2021) (fojas 31), “la administrada” nos comunica que en sus archivos no existe documento alguno que acredite la recepción de obra de “el predio”.

iii. En ese sentido, teniendo en cuenta la información proporcionada en los ítems precedentes y I a Segunda Disposición Complementaria Final de la Directiva N° 0002-2021- EF/54.01^[3], se procede a continuar con la evaluación del presente procedimiento en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales

13. Que, por lo antes expuesto, mediante Oficio N° 3246-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto del 2021 (fojas 37), se solicitó a “la administrada” presente la documentación técnica (planos y memoria) que fueron sustento para la inscripción de “el predio” en la referida partida registral teniendo en cuenta que la evaluación técnica se realizó a través de otros medios para ubicar “el predio” (Google Earth y Carta Nacional del ING); y, a fin de descartar la superposición gráfica con ámbito inscrito en la partida registral N° 02067650, advertida en el visor de SUNARP. En atención a ello, mediante Oficio N° D000118-2021-IRTP-OA, presentado el 10 de agosto del 2021 (S.I N° 20809-2021) (fojas 43), “la administrada” adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) memoria descriptiva (fojas 45); b) plano de ubicación (fojas 47); c) plano de localización (fojas 49); d) plano perimétrico (fojas 52); y, e) plano de arquitectura (fojas 55).

^[2] Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril del 2021 se aprobó el Reglamento del “TUO de la Ley”.-

Numeral 8.1 del artículo 8.- “Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble”.

^[3] DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

SEGUNDA. – Infraestructura de Servicios Públicos y Espacios Públicos.

1. La infraestructura de servicios públicos como obras de captación, conducción, potabilización, almacenamiento y regularización de agua potable; emisores, colectores primarios y plantas de tratamiento; redes de distribución de energía eléctrica; antenas; redes de distribución y tanques de agua potable; redes de desagüe y alcantarillado; entre otros similares, no se consideran bienes inmuebles en el marco del SNA y se regula por la normativa de la materia, no siendo aplicable la presente Directiva

14. Que, en ese sentido, a fin de descartar la superposición gráfica con ámbito inscrito en la partida registral N° 02067650, esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° II – Sede Cajamarca emita certificado de búsqueda catastral. En atención a lo solicitado, la Zona Registral Sede Cajamarca emite el certificado de búsqueda catastral del 14 de septiembre del 2021 (fojas 70) en donde indica que “el predio” se ubica totalmente en la partida registral N° 11133980, según el título 8775 del 20 de abril del 2012, asimismo “el predio” se ubica totalmente dentro del ámbito de la partida registral N° 02067650 (Asiento 30) (corresponde al Secsemayo 1), según título archivado 35/1923 del 7 de junio de 1976, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, por lo que existe superposición preexistente entre las referidas partidas registrales.

15. Que, en virtud de la información proporcionada por la Zona Registral N° II – Sede Cajamarca, se procedió a elaborar el Informe Preliminar N° 1566-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre del 2021 (fojas 75), según el cual se concluyó que “el predio” se encuentra totalmente inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11133980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca; y, asimismo, se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la partida registral N° 02067650 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca (Asiento 30), siendo la partida registral N° 11133980, la menos antigua.

16. Que, tal y como se advierte en el considerando anterior, si bien “el predio” recae sobre un área inscrita a nombre del Estado en la partida registral N° 11133980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca; también se advirtió la existencia de duplicidad registral sobre el mismo con el predio de titularidad de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural.

17. Que, por el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, por cada bien o persona natural o jurídica se abrirá una partida registral independiente, donde se extenderá su primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En ese sentido el artículo 56° de la norma legal mencionada define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

18. Que, por lo expuesto en los considerandos que anteceden, si bien es cierto que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11133980 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, se advierte duplicidad registral entre la referida partida, y la partida registral N° 02067650 (Asiento 30) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca (propiedad de la Dirección General de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural), teniendo esta última mayor antigüedad. En ese contexto no resulta aplicable lo descrito en el artículo 95.3 de “el Reglamento” [4], motivo por el cual no es posible aprobar actos de disposición sobre “el predio”

19. Que, por lo antes expuesto deviene en improcedente la solicitud de transferencia predial promovida por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución.

20. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial presentada por “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por este.

21. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, para que evalúe, de corresponder, conforme a sus atribuciones el saneamiento físico legal de “el predio”, de conformidad con el literal b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

[4] Artículo 95.- Hechos que no limitan la aprobación de actos de administración o disposición

95.3 Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato.

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; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; el Informe de Brigada N° 1081-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1383-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por el **INSTITUTO NACIONAL DE RADIO Y TELEVISION DEL PERÚ**, representada por la Jefa de la Oficina de Administración Gladys María Bautista Sánchez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO. - Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

Regístrese, y comuníquese. -
P.O.I. 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario