

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0375-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 243-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **PROGRAMA NACIONAL “PLATAFORMAS DE ACCIÓN PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL – PAIS”**, representada por su Ejecutivo de la Unidad de Administración, Rafael Hernán Ortiz Castilla, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES PUBLICAS**, del área de 2 800,27 m², ubicado en el distrito de Jacas Chico, provincia de Yarowilca, departamento de Huánuco; 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° D000029-2023-MIDIS/PNPAIS-UA, presentado el 08 de febrero del 2023 [S.I. N° 03033-2023 (fojas 2-3)], el **PROGRAMA NACIONAL “PLATAFORMAS DE ACCIÓN PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL – PAIS”**, representado por el Ejecutivo de la Unidad de Administración, Rafael Hernán Ortiz Castilla, (en adelante “el Administrado”), solicita la transferencia de “el predio”, señalando que opera la Plataforma de Servicios Fija del Estado, denominada Tambo San José de Isipampa, en el cual se presta servicios dirigidos a mejorar la calidad de vida de la población en condición de pobreza y pobreza extrema.

4. 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.

5. 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”.

6. Que, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio.

7. Que, el numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 del artículo 212° 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.

8. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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”).

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, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “el administrado” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00395-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo del 2023 (fojas 4-9); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i)** Recae en ámbito inscrito a favor el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la partida registral N° 11121089 de la Oficina Registral de Huánuco, anotado en el SINABIP con CUS N° 89342, y a su vez recae totalmente en ámbito de mayor extensión inscrito a favor de la Comunidad Campesina Ayapiteg en la partida registral N° 11022558 de la Oficina Registral de Huánuco.
- ii)** De la revisión de la partida registral N° 11022558, no se advierte acto inscrito de independización que involucre a “el predio”.
- iii)** Efectuada la consulta al portal del Ministerio de Cultura – SIGDA, se verifica que “el predio” recae en su totalidad sobre el ámbito denominado: Sitio Arqueológico “Isipampa”.
- iv)** “El administrado” no cumplió con presentar el plan conceptual o el expediente del proyecto, de acuerdo a lo exigido en “la Directiva”.

- v) Según las imágenes satelitales de Google Earth del 23 de noviembre del 2020, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en zona de topografía ondulada, corresponde a un terreno de naturaleza rural, sin delimitación que restrinja el acceso a terceros, se encuentra parcialmente ocupado por una edificación con aparente techo de tejas y estado de consolidación bueno que se distingue del entorno, representa el 30% aproximadamente del área total y el área restante se encuentra sin ocupación.
- vi) De la lectura de la Ficha Técnica N° 435-2014/SBN-DGPE-SDAPE que recoge información de la inspección ocular realizada el 08 de agosto del 2013, respecto de “el predio”, se advierte que es un terreno rústico de topografía plana con una pendiente de 2% con suelo compacto de textura franco-arcilloso de uso agrícola, sin ocupación.

12. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, al haberse determinado que “el predio” se encuentra superpuesto en un ámbito de posible duplicidad, se procedió a evaluar la antigüedad de las partidas registrales de conformidad con el numeral 95.3¹ del artículo 95° de “el Reglamento”, advirtiéndose que la partida registral N° 11121089, se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en virtud de la Resolución N° 440-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de julio de 2014, mientras que la partida registral N° 11022558 se encuentra inscrito a favor de la Comunidad Campesina Ayapiteg en virtud de la Resolución Jefatural N° 042-2018-COFOPRI/OZHUNUC del 20 de julio de 2018.

13. Que, de lo antes expuesto se advierte que la partida registral donde consta la titularidad del Estado es la más antigua, corresponde continuar con la evaluación del procedimiento de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 95.3. de “el Reglamento”.

14. Que, respecto al ítem ii) del décimo primer considerando de la presente resolución, se advierte que “el predio” recae en su totalidad dentro del ámbito denominado Sitio Arqueológico “Isipampa” declarada como Patrimonio Cultural de la Nación aprobado mediante Resolución Viceministerial N° 468-2011-VMPCIC-MC del 25 de abril del 2011, bien de dominio público que no puede ser objeto de acto de disposición alguno, al ostentar el carácter de intangible, inalienable e imprescriptible, de conformidad con lo señalado en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución de 1993², concordado con el segundo párrafo del artículo 5° y el numeral 6.1) de su artículo 6° de la Ley N° 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

15. Que, en tal sentido, corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia de dominio a favor de entidades públicas promovida por “el Administrado” al haberse determinado que se superpone con zona arqueológica, la cual constituye un bien de dominio público; debiéndose disponer el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

16. Que, no obstante, de conformidad con el artículo 19° y 27° de la Ley N° 28296, se pondrá en conocimiento al Ministerio de Cultura las invasiones que se pueden estar llevando a cabo dentro de “el predio” a fin de que proceda de acuerdo a sus atribuciones. Asimismo, se pondrá de conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 54° del “ROF de la SBN”.

¹ 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

² **Artículo 21.- Patrimonio Cultural de la Nación**

Los yacimientos y restos arqueológicos, construcciones, monumentos, lugares, documentos bibliográficos y de archivo, objetos artísticos y testimonios de valor histórico, expresamente declarados bienes culturales, y provisionalmente los que se presumen como tales, son patrimonio cultural de la Nación, independientemente de su condición de propiedad privada o pública. Están protegidos por el Estado (...).

3 Artículo 5.- Bienes culturales no descubiertos

(...)

Los bienes arqueológicos descubiertos o conocidos que a la promulgación de la presente Ley no son de propiedad privada, mantienen la condición de bienes públicos. Son bienes intangibles e imprescriptibles.

4 Artículo 6.- Propiedad de bien cultural inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación

6.1 Todo bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico es de propiedad del Estado, así como sus partes integrantes y/o accesorias y sus componentes descubiertos o por descubrir, independientemente de que se encuentre ubicado en predio de propiedad pública o privada. Dicho bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación tiene la condición de intangible, inalienable e imprescriptible, siendo administrado únicamente por el Estado.

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; el Informe de Brigada N° 366-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 424-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE ENTIDADES PUBLICAS** presentada por el **PROGRAMA NACIONAL “PLATAFORMAS DE ACCIÓN PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL – PAIS”**, representado por su Ejecutivo de la Unidad de Administración, Rafael Hernán Ortiz Castilla, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- PONER en conocimiento al Ministerio de Cultura, de conformidad con lo señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

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

QUINTO.- 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI