



RESOLUCIÓN N° 0475-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N° **238-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARIPAMPA** representado por su alcalde, Giovana Gandy Mayta Cárdenas, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO**, del predio de 5 838,50 m², denominado SENATI, ubicado en la intersección de la Carretera Central y los Jirones Independencia y Amargura, en el distrito de Huaripampa, provincia de Jauja, departamento de Junín; inscrito en la partida registral N° P16008031 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancayo, 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 sus 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), 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° 038-2023-A/MDH/J. presentado el 01 de marzo del 2023 (S.I. N° 05137-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARIPAMPA** representado por su alcaldesa, Giovana Gandy Mayta Cárdenas (en adelante “la Municipalidad”) solicita la transferencia de “el predio” para realizar el proyecto denominado: “*Creación de los Servicios Deportivos en la Localidad de Huaripampa*” (foja 1). Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia del informe N° 004-2023-SGODUR/ING. CMCC/MDH del 06 de enero del 2023 (foja 2); **b)** copia de plan conceptual o idea de proyecto (fojas 3 al 15); **c)** plano de ubicación y localización, lamina PC-01, visado por Subgerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura de la Municipalidad Distrital Huaripampa (foja 16); **d)** plano de ubicación y localización, lamina U-01, visado por Subgerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura de la Municipalidad Distrital Huaripampa (foja 17); **e)** memoria descriptiva visado por Subgerencia de Desarrollo Urbano Rural e Infraestructura de la Municipalidad Distrital Huaripampa (foja

18 al 19); y, **f)** copia del certificado de gravamen y carga, publicidad N° 2023-551901 del 27 de enero de 2023 (fojas 20 al 27).

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, 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 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, 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.

8. 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 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, 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”.

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, 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, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 00440-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2023 (fojas 28 al 30), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) “La Municipalidad” no presenta documentación técnica, pero señala en su solicitud el número de la partida registral N° P16008031 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancayo, que corresponde al predio de 5 838,50 m² ubicado en el distrito de Huaripampa, provincia de Jauja y departamento de Junín.
- ii) Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P16008031 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huancayo, con CUS N°. 21281.
- iii) De la revisión de la referida partida se observa lo siguiente:
- Se encuentra identificado con Lote 4 de la Mz G2 del Centro Poblado Huaripampa, destinado a Otros Usos.
 - En el asiento 00005 corre la inscripción de la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital de Huaripampa, por plazo indefinido para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (parque).
 - En el asiento 00006 corre la inscripción de la modificación de uso asignado, de parque a usos especiales u otros usos, en mérito a la Resolución de Alcaldía N° 075-2008- A/MPJ del 12.02.2008.
 - En el asiento 00007 corre la inscripción de adjudicación a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en mérito de la Resolución N° 022-2008-SBN-GO-JAR de fecha 21.02.2008.
 - En el asiento 00008 corre la inscripción de la transferencia a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Huaripampa, en mérito de la Resolución N° 022- 2008-SBN-GO-JAD de fecha 22.02.2008.
 - En el asiento 00009, corre la inscripción de cargas respecto de la cláusula de reversión, sobre la transferencia a favor de la Municipalidad Distrital de Huaripampa.
 - En el asiento 00011, corre la inscripción de donación de la Municipalidad Distrital de Huaripampa, a favor del Servicio Nacional de Adiestramiento en el Trabajo Industrial – SENATI, por el valor de S/. 33,270.45 nuevos soles según Escritura Pública del 29.04.2008.
 - En el asiento 00013, corre la cancelación de la carga anotada en el asiento 00009, al haberse dispuesto la reversión de dominio de “el predio” a favor del Estado por incumplimiento de la finalidad de la transferencia anotada en el asiento 00008 por Resolución N° 286-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 08.04.2016
 - En el asiento 00014, corre la inscripción de la cancelación de donación a favor del Estado, representado por Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito de las Resoluciones N° 286-2016SBN-DGPE-SDPAE de fecha 08.04.2016 N° 507-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15.06.2016, N° 100-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04.08.2016 y N° 141-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25.10.2016.
- iv) Revisado el Geo el Servidor Geo Llaqta de COFOPRI, se ratifica que está ubicado en la Manzana G2 Lote 4, en el Centro Poblado Huaripampa, en el distrito Huaripampa, provincia de Jauja y departamento de Junín, con un tipo de uso de “Otros Usos”.
- v) Por lo expuesto, “el predio” constituye a un equipamiento urbano, destinado a otros usos, por lo tanto, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible.
- vi) De la situación física y de ocupación, según la imagen satelital del Google Earth, de noviembre de 2022, se observa que “el predio” se ubica en zona urbana, el 50% aproximadamente presenta cerco perimétrico, siendo que al interior existe la infraestructura de una sede del SENATI conformado por edificaciones bien estructuradas de más de 3 pisos, el 50% del área restante se encuentra en condición de desocupado.
- vii) Se superpone con el proceso judicial del legajo 247-2017, con código de expediente judicial 18239-2016, siendo el demandante el Servicio Nacional de Adiestramiento en el Trabajo Industrial – SENATI, de tipo de proceso de Contenciosos Administrativo, el cual se encuentra en el 14vo Juzgado Contencioso Administrativo, en estado no concluido.

12. Que, esta Subdirección solicitó información a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, respecto al proceso judicial que consta en el ítem vii) del considerando precedente, mediante Memorándum N° 01866-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo del 2023, siendo atendida con el Memorándum N° 01037-2023/SBN-PP del 16 de mayo del 2023, donde se informa, que revisado el

expediente 18239-2016 en el aplicativo de Procesos Judiciales y la página web de consulta de expedientes judiciales -CEJ, se advierte que se encuentra en etapa impugnatoria, en la cual el demandante apeló la sentencia que declara infundada la demanda.

13. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

14. Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el predio”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

15. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

16. Que, por otro lado mediante el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo.

17. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217- 2019-EF, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles (...) *“incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”*.

18. Que, en cuanto a “el predio”, corresponde indicar que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y además, tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Otros Usos, sobre el cual, según el panel fotográfico del informe preliminar detallado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se advierte la existencia de una edificación delimitada por cerco perimétrico, que representa aproximadamente el 50% de “el predio”, mientras que el área restante se encuentra desocupado.

19. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el predio”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado, también se advierte una edificación con características de bien inmueble, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre “el predio”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, y derivar la solicitud de “la Municipalidad” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad 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, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, el Informe Técnico Legal N° 0555-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023 y el Informe Brigada N° 00507-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** formulada por **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUARIPAMPA** representado por su alcalde, Giovana Gandy Mayta Cárdenas, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la transferencia interestatal de “la Municipalidad” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF para los fines correspondientes.

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

CUARTO.- 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° 19.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI