

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0575-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1192-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA DE TACNA** representada por su Directora regional Martina Francisca Alferez Vargas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de cuatro (4) áreas: **451,65 m²** ubicada en el Distrito y provincia de Tarata, Departamento de Tacna; **824,02 m²**, ubicada en el Distrito y Provincia de Candarave, Departamento de Tacna; **70,61 m²** Distrito de Ite, provincia Jorge Basadre y Departamento de Tacna; y **1 174,31 m²** ubicada en el Distrito de Sama, provincia y Departamento de Tacna; en las partidas registrales N° P20036114, P20044168, P20040541 y P20034232 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Tacna respectivamente, en adelante "los predios"; 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 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°1244-2022OAJ-DR-DRAT-GOB.REG.TACNA (S.I. N° 27616-2022), presentado el 18 de octubre de 2022, la **DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA DE TACNA** representada por su Directora regional Martina Francisca Alferez Vargas (en adelante "la Administrada") solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de "los predios" con la finalidad de realizar el saneamiento físico legal de los predios; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Informe legal N° 82-2022-OAJ-DRA.T con fecha 11 de octubre del 2022 (fojas 2); **b)** Oficio N° 302-2022-ULOG-OA-DRAT-GOB.REG. TACNA con fecha 22 de setiembre del 2022 (fojas 5); **c)** Informe legal N° 035-2022-CP-

ULOG-OA-DRA.T con fecha 19 de setiembre del 2022(fojas 6); **d)** Oficio N° 1502-2022-GGR-OEABI - GOB.REG. TACNA con fecha 05 de setiembre del 2022 (fojas 7); **e)** Informe N° 179-2022-GGR-OEABI-B04/GOB.REG. TACNA con fecha 01 de setiembre del 2022 (fojas 9); **f)** Oficio N° 1016-2019 -OA-DR-DRAT-GOB.REG. TACNA con fecha 15 de julio del 2019 (fojas 19); **g)** Informe N° 057-2017-BA-02-OEABI/GOB.REG. TACNA con fecha 23 de marzo del 2017(fojas 22); **h)** Oficio N° 241-2017 -OA-DR-DRAT/GOB.REG. TACNA con fecha 06 de marzo del 2017(fojas 25); **i)** Expediente N° 01 saneamiento agencia Agraria Tarata (fojas 27); **j)** Constancia Patrimonial con fecha 16 de abril del 2019 (fojas 32); **k)** Copia Literal de la partida registral N° P020036114 de la Zona Registral N°XIII-Sede Tacna (fojas 33); **l)** Copia Literal de la partida P020044168 de la Zona Registral N°XIII-Sede Tacna (fojas 105); **ll)** Copia Literal de la partida P020040541 de la Zona Registral N°XIII-Sede Tacna (fojas 175); **m)** Copia Literal de la partida P020034232 de la Zona Registral N°XIII-Sede Tacna(fojas 252); Otros documentos.

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, 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.

7. 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”).

8. 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.

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, 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01613-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2022; concluyendo respecto de “los predios” lo siguiente:

- i) Consultada la Base (gráfica) Única de Predios del Estado, la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP se advierte que los predios se superponen con los siguientes ámbitos (en adelante “predio 1”, “predio 2”, “predio 3” y “predio 4”):

N	Predio	Ubicación	Titular registral	Partida	Uso	Área registral (m ²)	CUS
1	Pueblo tradicional Tarata Mz 52 Lote 2	Distrito de Tarata , Provincia de Tarata y Departamento de Tacna	Estado - SBN	P20036114	Otros fines	451.65	49461
2	Centro Poblado Villa Candarave Mz 17 Lote 10	Distrito y Provincia de Candarave y Departamento de Tacna	Estado - SBN	P20044168	Otros fines	824.02	49462
3	Asentamiento Humano Pampa Alta Mz I Lote 4	Distrito de Ite, provincia Jorge Basadre y Departamento de Tacna	Estado - SBN	P20040541	Otros fines	70.61	49463
4	Asentamiento Humano las Yaras Mz 32 Lote 21	Distrito de Sama, provincia y Departamento de Tacna	Ministerio de Agricultura / GORE Tacna	P20034232	Otros fines	1 174.31	53820

- ii) Revisadas las partidas registrales antes referidas se advierte que el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” son áreas de equipamiento urbano destinado para otros fines.
- iii) El “predio 4” se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Agricultura en la que se advierte que, de la visualización del legajo digital de “el predio”, presenta la Resolución Ministerial N° 0187-2011-AG (12/05/2011) advirtiendo la aprobación de transferencia a título gratuito a favor del Gobierno Regional de Tacna.
- iv) El “predio 1” se superpone en su totalidad en ámbito de ANAP (Áreas de No Admisión de Petitorios) con fecha 06/03/2018, según información de la base gráfica y el portal Web del GEOCATMIN; “el predio 3” se superpone en su totalidad en ámbito de la Concesión Minera N° 010619708, de nombre “Huincho Nueve”, el cual se encuentra titulado por Minera MAPSA S.A, de sustancia metálica.
- v) De la verificación de la documentación presentada por su representada para el otorgamiento de la transferencia interestatal por parte de Gobiernos Regionales, se desprende que no cumplió con presentar los documentos descritos en el artículo 100° y 212° de “el reglamento”.
- vi) Según el Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Tacna 2014 – 2023, se tiene que los predios están inmersos fuera del ámbito de zonificación.
- vii) De la evaluación de la situación física y ocupación de los predios, según las imágenes satelitales de Google Earth con fecha más reciente del 13/10/2021, se advierte que se encuentran en zona urbana, de topografía plana con edificaciones de un nivel (“predio 2”, “predio 3” y predio 4”) y de dos niveles (“predio 1”) en el cual se desarrollan funciones de la Agencia Agraria - Gobierno Regional de Tacna en condición ocupado.

11. Que, ahora bien, del análisis expuesto ha quedado determinado que “el predio 4” se encuentra inscrito a favor de “la Administrada”; razón por la cual esta superintendencia no cuenta con competencias para evaluar requerimiento alguno, de acuerdo a lo estipulado en el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, por lo que no procede la transferencia interestatal de la referida área.

12. Que, por otro lado se ha determinado que “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3” se encuentran inscritos a favor del Estado, son equipamientos urbanos destinados a otros fines, los que a su vez constituyen bienes de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; asimismo, se advierte que los referidos predios se encuentran ocupados y

presentan edificaciones de uno y dos niveles, conforme lo descrito en el ítem vii) del décimo considerado, en la que se desarrollan funciones de la Agencia Agraria del Gobierno Regional de Tacna.

13. Que, es preciso señalar 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 los predios materia de solicitud de “la Administrada”, 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, 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.

16. 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”*.

17. Que, asimismo es preciso considerar lo dispuesto en el numeral 8.1 del artículo 8 que señala lo siguiente: “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”.

18. Que, en virtud de lo expuesto, esta subdirección mediante Oficio N° 01311-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo del 2023, requirió a “la Administrada”, que informe respecto a las ocupaciones advertidas en “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”, si cuentan con el Acta de Recepción de obras y de ser el caso remita la información pertinente, ante el requerimiento efectuado, mediante Oficio N°549-2023-ULOG-OA-DRA.T/GOB.REG.TACNA (S.I. N° 09819-2023), presentado el 21 de abril de 2023, adjuntan el Acta de Recepción de Obras denominada “Mejoramiento en la Prestación de Servicios Agrícolas de la Dirección Regional de Tacna y las Agencias Agraria Tarata Candarave – Región Tacna”.

19. Que, por su parte de acuerdo al literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” se establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, es el de 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, lo que no ocurre en el presente caso de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución.

20. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el predio 1”, “el predio 2” y “el predio 3”, se tiene que, si bien son 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 dichos predios; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, y derivar la solicitud de “la Administrada” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

21. 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00599-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0677 -2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA DE TACNA** representada por su Directora regional Martina Francisca Alferez Vargas, 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

P.O.I. N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI