

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1203-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1249-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCION REGIONAL DE TRABAJO Y PROMOCION DEL EMPLEO DEL GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH** representado por el Abg. Elfer Chero Paz, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 264,64 m², inscrito en la partida registral N° 11000588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, ubicado en la Av. Francisco Bolognesi N° 152 -154 -158 del casco urbano del distrito de Chimbote en el Distrito de Chimbote, Provincia de Santa, departamento de Ancash; 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 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio Directoral Regional N° 1455-2023-REGION ANCASH-DRTPE-CHIM presentado el 03 de noviembre de 2023 (S.I. N° 30225-2023), la **DIRECCION REGIONAL DE TRABAJO Y PROMOCION DEL EMPLEO DEL GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH** representado por el Abg. Elfer Chero Paz (en adelante “el Administrado”) solicita la transferencia de “el predio”, con la finalidad de realizar su saneamiento físico legal, para la ejecución del proyecto de inversión pública de la nueva sede institucional de la Dirección Regional de Trabajo y promoción del empleo Ancash en la ciudad de Chimbote. Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: i) Copia de DNI (fojas 2); ii) Memorándum Múltiple n°206-2023-GRA/SG de fecha 20 de setiembre de 2023 (fojas 3); iii) Resolución Gerencial General Regional n°545-2023-GRA/GGR de fecha 20 de setiembre de 2023 (fojas 4); iv) Certificado Literal de la Partida N° 11000588 (fojas 5 al 17); v) Oficio Directoral Regional N°327-2023-REGION ANCASH-DRTYPE-CHIM de fecha 02 de mayo de 2023 (fojas 18); vi) Constancia de Exigibilidad de la Obligación Tributaria de fecha 21 de junio de 2022 (fojas 22); y, vii) Recibo de pago de arbitrios municipales fecha de emisión ilegible (fojas 23).

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, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, establecen que la transferencia de predios a título gratuito 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 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° 01366-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre del 2023 (fojas 24 y 25), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP, se verifica que “el predio”, se encuentra inscrito a favor de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11000588 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Chimbote y anotado en el Registro SINABIP CUS N° 687.

- ii) De la revisión del legajo digital del CUS, se advierte la Resolución N° 056-2007/SBN-GO-JAD del 15 de marzo de 2007, que resuelve afectar en uso en vía de regularización a favor de la Dirección Regional de Trabajo del Gobierno Regional de Áncash, con la finalidad que sea destinado a su sede institucional. Dicho acto no se encuentra inscrita en la partida registral N° 11000588.
- iii) De la situación física y de ocupación, se visualizó las imágenes satelitales del Google Earth, más reciente del 2023, se verifica que corresponde a un terreno de naturaleza urbana, de topografía plana, totalmente ocupado por edificación de cuatro 4 niveles, construida de material noble, donde viene funcionado la Dirección Regional de Trabajo.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asimismo que sobre este existe una edificación de cuatro niveles.

13. Que, de la consulta efectuada en el aplicativo SINABIP se advierte que con Resolución N° 056-2007/SBN-GO-JAD del 15 de marzo de 2007, se aprobó la afectación en uso a favor de “el Administrado”, procedimiento que fue sustentado en el Expediente N° 00218-95, en el cual se advierte además que mediante S.I N° 13991-2006 la Oficina Registral de la Zona N° VII - Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, informa que con fecha 11 de octubre del 2006 y bajo el asiento de presentación N° 2006-00012634 se ingresó el Oficio N° 8260-2006/SBN-GO-JAD para su inscripción, sin embargo, se formularon observaciones al referido título. En ese sentido, con Memorandum N° 04506-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2023, se comunica a la dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, los antecedentes de “el predio” a fin de que la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, considerando la situación física de “el predio”, efectuó la inscripción de la Resolución N° 0056-2007/SBN-GO-JAD en mérito a sus competencias.

14. Que, por otro lado, 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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”.

19. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el predio”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es, que de las imágenes del aplicativo Google Earth, “el predio” se encuentra ocupado por una edificación de 4 niveles 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; sin perjuicio de las acciones a realizarse respecto a la inscripción de la Resolución N° 056-2007/SBN-GO-JAD.

20. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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 Informe Brigada N° 1023-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1303-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por **DIRECCION REGIONAL DE TRABAJO Y PROMOCION DEL EMPLEO DEL GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese.

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