

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1256-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1275-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUAURA**, representada por su alcalde Juan José Reaño Antúnez, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de un área de 1 823,46 m², ubicado en la Avenida San Martín N° 298, entre las Avenidas San Martín y Av. Simón Bolívar, frente a la Plaza de Armas de Huaura, del distrito de Huaura, de la provincia de Huacho y departamento de Lima, 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 el Oficio N° 398-2023-ALC/MDH, presentado el 10 octubre del 2023 (S.I. N° 27682-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUAURA**, representada por su alcalde Juan José Reaño Antúnez (en adelante “la administrada”) solicita la transferencia interestatal de “el predio” con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento de los Servicios de Interpretación Cultural del Museo Monumental de Huaura” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** memoria descriptiva (fojas 2); **b)** Memorándum N° 519-2023-GM-MDH emitido por “la administrada” el 22 de septiembre del 2023 (fojas 3); **c)** acuerdo de concejo N° 320-2023-SE-CM/MDH emitido por “la administrada” el 5 de septiembre del 2023 (fojas 4); **d)** memorándum N° 485-2023-GM-MDH emitido por “la administrada” el 5 de septiembre del 2023 (fojas 5); y, **e)** plan conceptual del proyecto denominado “Mejoramiento de los Servicios de

Interpretación Cultural del Museo Monumental de Huaura” (fojas 6).

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°. 1397-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023 (fojas 28), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 50251719 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huacho, con CUS N° 24937.
- ii) “El predio” fue declarado Monumento Histórico Nacional mediante la Ley N° 9636.
- iii) Según las imágenes referenciales de Google Earth de fecha 25.04.2023 y de Street View de marzo-2013 se observa “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad, con construcciones (casona antigua) de un primer nivel y conforme lo señala “la administrada” en los documentos que presenta (Informe N° 001- 2023-OECDRYT/MDH), viene funcionando como museo de sitio, brindando atención diaria al turismo local, nacional e internacional.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, también se advierte que se encuentra ocupado en su totalidad, con construcciones donde viene funcionando museo de sitio, brindando atención diaria al turismo local, nacional e internacional, según las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 25.04.2023.

13. Que, por otro lado, es pertinente indicar que de la revisión del aplicativo SINABIP, respecto al CUS N° 24937, se advirtió la Ficha Técnica N° 00240-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2023, respecto a la inspección técnica realizada por los profesionales de la Subdirección de Patrimonio Estatal en el procedimiento de primera inscripción de dominio (Expediente N° 587-2023/SBNSDAPE), en donde se verificó que “el predio” tiene forma regular, con un total de seis (06) lados y se encuentra en zona urbana; asimismo, se verificó que se encuentra ocupado en su totalidad, presentando construcciones de uno (01) y dos (02) niveles, observándose que dichas construcciones son a base de quincha, barro, madera, ladrillos y calamina; advirtiéndose además que el primer nivel presenta la mayor área construida sobre “el predio”, abarcando un área aproximada de 1 088,30 m², y el segundo nivel un área aproximada de 22,77 m², asimismo que viene siendo conducido por “la administrada”.

14. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 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

Nº 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, también se advierte una infraestructura 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 Nº 1439 y Decreto Supremo Nº 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para evaluar 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 administrada” 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, 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 Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada Nº 1112-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal Nº 1359-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUAURA**, representado por su alcalde Juan José Reaño Antúnez, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la transferencia interestatal de “la administrada” 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 Nº 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