



RESOLUCIÓN N° 1327-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1305-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO CHEQUEN** representado por el alcalde señor Wilmer Malca Pérez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto del terreno de 2 612,67 m² (área registral), inscrito en la partida registral N° P14112816 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Trujillo, ubicado en la Mz. 1, Lote 4 del Asentamiento Humano Chequen en el Distrito y Provincia de Chepen, departamento de La Libertad, 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 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°056-2023-MCPCH (S.I. N° 28962-2023), presentado el 23 de octubre de 2023, la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO CHEQUEN** representado por el alcalde señor Wilmer Malca Pérez (en adelante “la Municipalidad”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio”. Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia de DNI del Alcalde Wilder Malca Pérez; **b)** Resolución de Alcaldía N° 432-2022MPCH/A, emitida por la

Municipalidad Provincial de Chepén de fecha 16 de diciembre de 2022; **c)** Memoria descriptiva - Plano Perimétrico (P-01) y Plano de Ubicación y Localización (UL-01), documentación técnica con cuadro de coordenadas UTM PSAD56, visada por la Municipalidad de Chequen; **d)** Plan conceptual del proyecto denominado "Centro de Salud Tipo 1-2"; **e)** Formato de Proyecto de inversión; **f)** Oficio n°064-2023-C.S.CH.GRLL-GGR/GS-RED CHEPEN-DE-UP-CSCHQ del 27.03.2023; **g)** Acta de Aprobación de Programa arquitectónico del 20.12.2022.

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 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, 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.

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 Estales, 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, se advierte que la documentación presentada por “la Municipalidad”, no indica la proyección cartográfica, sin embargo, reconstruido el polígono se verifica que corresponden al Datum PSAD56; Zona 17, asimismo, el área grafica resultante es 2 612,68 m² que difiere en 0.1 m² con el área registral (2 612,67 m²) contenida en la partida registral N° P14112816 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Trujillo, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00960-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2023; concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Corresponde a la propiedad identificada en la Mz. 1, Lote 4 del Asentamiento Humano Chequen, inscrita a favor de Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P14112816 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Trujillo, y anotado con el CUS N° 69206.
- ii) Constituye un Equipamiento Urbano destinado a Otros Usos, por tanto, es un bien de dominio público, con el carácter de inalienable e imprescriptible, afectado en uso a favor de “la Municipalidad”.
- iii) De la situación física y de ocupación actual, se advierte que corresponde a un terreno de naturaleza urbana, de topografía plana, se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones con techo de calamina en 1 046,00 m² – 39.58 % aproximadamente del área total y el área restante libre de ocupación en esta última se visualiza camiones y autos, por lo que, se infiere que funciona como cochera, asimismo, se advierte que está totalmente delimitado por obra civil de carácter permanente. Análisis sustentado en Imagen Satelital de Google Earth e imágenes del Street View

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 representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a Otros Usos sobre el cual existe un acto de administración vigente a favor de “la Municipalidad”, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73°1 de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 22 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)3 del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

13. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, es preciso señalar 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.

¹ **Artículo 73.-** Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, **estadios**, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ g) Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, **áreas de equipamiento urbano**, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

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, 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, en cuanto a “el predio”, como bien se ha indicado en párrafos anteriores se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y tiene la condición de bien de dominio público sobre el cual, según la Imagen Satelital de Google Earth e imágenes del Street View del informe preliminar detallado en el décimo primer considerando de la presente resolución se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones, siendo que además de acuerdo a lo manifestado por “la Municipalidad” viene ocupándolo.

18. 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, por lo que no ocurre en el presente caso de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N°

0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 01180-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1431-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO CHEQUEN** representado por el alcalde señor Wilmer Malca Pérez, 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