



RESOLUCIÓN N° 0055-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° **1276-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PISCO** representada por su alcalde, Pedro E. Fuentes Hernández, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del área de 3,5695 ha (35 694,54 m²), inscrito en la partida registral N° 40005852 del Registro Predios de la Oficina Registral Pisco, ubicado en la Calle s/n, en el distrito y provincia de Pisco, departamento de Ica, en adelante “el área solicitada”; 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° 917-2023-MPP-ALC (S.I. N° 29150-2023), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PISCO** representada por su Alcalde, Pedro E. Fuentes Hernández (en adelante “el Administrado”) en la cual solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el área solicitada” con la finalidad de la creación del “Instituto Regional de Enfermedades Neoplásticas -IREN”. Para tal efecto, adjunta copia de la partida registral N° 40005852 del Registro Predios de la Oficina Registral de Pisco (fojas 3 al 8).

4. Que, mediante el Oficio N° 983-2023-MPP-ALC (S.I. N° 3157-2023) “el Administrado”, reitera su solicitud de transferencia de “el área solicitada”, adjuntando copia del Acuerdo de Consejo Regional de fecha 15 de noviembre de 2023 (fojas 11 al 13).

5. 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.

6. 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.

7. 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”.

8. 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

9. 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”)

10. 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”.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 01431-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre del 2023 (fojas 14 al 21), en el cual se determinó, respecto de “el área solicitada”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 40005852 del Registro Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 97292, en mérito a la Resolución N° 1024-2019-SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2019.

- ii) De la consulta al servicio de SUNARP en LÍNEA, se advierte de la citada partida registral que cuenta con 09 folios y no tiene títulos pendientes; asimismo, se observa que corre la inscripción de la declaración de fábrica en los asientos B02 y B03.
- iii) De la consulta en la Base de Datos alfanumérica del SINABIP del CUS N° 97292, se advierte que constituye una misma unidad inmobiliaria junto con el CUS N° 97295;
- iv) Asimismo, se observa que el área gráfica de “el área solicitada” según los documentos técnicos y lo graficado en las Bases Gráficas de la SBN (área gráfica de 35 428,95 m²) difiere del área registral de 35 694,54 m².
- v) Se encuentra afectado en área aproximada de 478,80 m² (que representa el 1,34% de “el área solicitada”) por fajas de servidumbre con un ancho mínimo de 11 metros, de dos líneas de transmisión eléctrica de media tensión, operadas por la empresa Electro Dunas, según la consulta al Mapa Energético Minero del OSINERGMIN y de acuerdo al Código Nacional de Electricidad (Suministro 2011) aprobada mediante R.M. N° 214-2011-MEM/DM.
- vi) Se encuentra dentro del ámbito de una zona priorizada a nivel nacional N° 87, justificada en la conservación de aves globalmente amenazadas, con base legal en Decreto Supremo N° 016-2009-MINAM, según la consulta en el GEO ANP – Visor de las Áreas Naturales Protegidas.
- vii) Se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario del estado con código 271-2020, según el GEOCATASTRO de la SBN.
- viii) Respecto al cumplimiento de requisitos para la transferencia interestatal, “el Administrado” se advierte lo siguiente:
 - No presentó plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión.
 - El Acuerdo de Consejo Regional N° 15.11.2023, expedido por el Gobierno Regional de Ica, acuerda exhortar al Gobernador Regional de Ica, priorice el inicio de la elaboración del Expediente Técnico y la posterior construcción del Instituto Regional de Enfermedades Neoplásicas (IREN), en el departamento de Ica pero no se advierte descripción puntual de datos técnicos de “el área solicitada” en el cual se pretende desarrollar el proyecto; por lo que no es posible determinar si el proyecto corresponde a esta.
- ix) De la situación física y de ocupación de “el área solicitada”, se observa que se trata de un predio de naturaleza rústica, dentro del cual existe un área que representa aprox. 35%, en la que hay edificaciones en estado de abandono y ruinoso, además de postes, losa de concreto, un tanque, vías de concreto, plataformas de concreto armado, cimentaciones, cerco perimétrico discontinuo en estado ruinoso y un pozo tubular, mientras el resto (aproximadamente 65%) se encuentra desocupado; asimismo se encuentra colindando al sur con camino afirmado no identificado dentro de la red vial nacional, departamental ni vecinal, y colinda con un canal de regadío, cuya información obra en la Ficha Técnica n° 1519-2018/SBN-DGPE-SDAPE y lo visualizado en imagen satelital del Google Earth de fecha 19.01.2023.

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que, si bien “el área solicitada” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales de acuerdo a lo descrito en el ítem ix) del considerando precedente, se advierte que cuenta con una edificación de aproximadamente 35% en estado de abandono y ruinoso; además se aprecia postes, losa de concreto, un tanque, vías de concreto, plataformas de concreto armado, cimentaciones, cerco perimétrico discontinuo en estado ruinoso y un pozo tubular, mientras que el resto del área de aproximadamente 65% se encuentra desocupado, según la Ficha Técnica n° 1519-2018/SBN-DGPE-SDAPE y las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 19 de enero de 2023.

14. 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.

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 área solicitada”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72º 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 14º 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 5º 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 4º 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 5º 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 área solicitada”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte una infraestructura que abarca aproximadamente el 35% de “el área solicitada” 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 evaluar acto alguno de disposición sobre “el área solicitada”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, y derivar la solicitud de “el Administrado” 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 N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la Resolución N° 004-2024/SBN-GG del 12 de enero de 2024, el Informe de Brigada N° 00038-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0059- 2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PISCO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la transferencia interestatal de “el Administrado” 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° 18.1.2.8

BETSY MILAGROS ABADO DELGADO
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI