

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0066-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente **N° 257-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por el **PROGRAMA NACIONAL PLATAFORMAS DE ACCIÓN PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL – PAIS**, representado por Rafael Hernán Ortiz Castilla, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 9 751,44 m², inscrita en la partida registral N° 11095892 del Registro Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, ubicada en el Anexo de Aluzpampa, en el distrito de Huacaña, provincia de Sucre, departamento de Ayacucho; 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 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 Oficio N° D000024-2023-MIDIS/PNPAIS-UA presentado el 8 de febrero de 2023 (S.I. N° 03027-2023), el **PROGRAMA NACIONAL PLATAFORMAS DE ACCIÓN PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL – PAIS**, representado por Rafael Hernán Ortiz Castilla (en adelante “el administrado”) peticiona la transferencia interestatal respecto de “el área solicitada” toda vez que sobre este viene operando una Plataforma de Servicios Fija del Estado denominado “Tambo Aluzpampa” (fojas 1 y 2).

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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00273-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero del 2023 (fojas 3 al 4), se advierte respecto de “el área solicitada” lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor de El Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11095892 del Registro de Predios de la Oficina Registral Ayacucho, con CUS 58901, en mérito a la Resolución N° 161-2012/SBS-DGPESDAPE del 29/11/2012.

- ii. De la lectura de la referida partida registral se advierte que no cuenta con cargas ni con declaratoria de fabrica inscrita y que, de la lectura en el segundo considerando de la citada resolución, se indica que, se ha identificado a “el área solicitada” para ser destinado al Programa de Apoyo al Hábitat Rural – Tambos.
- iii. “el área solicitada” se ubica en zona rural, no está ocupada ni delimitada, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior los cuales no es posible visualizarse debido a la resolución de las imágenes satelitales. Análisis sustentado en las imágenes de Google Earth de fecha 22 de noviembre del 2011.

12. Que, toda vez que “el administrado” indica que sobre “el área solicitada” viene operando el Tambo Aluzpampa, esta Subdirección emitió el Oficio N° 02147-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2023 (en adelante “el Oficio”) en el cual comunica a “el administrado” que su solicitud de transferencia interestatal presenta observaciones tales como: i) precisar si sobre “el área solicitada” existe alguna edificación remitiendo la documentación pertinente a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia; ii) deberá cumplir con adjuntar el Plan Conceptual o expediente de proyecto, considerando la formalidad y requisitos establecidos en el artículo 153.4° de “el Reglamento”, concordante con el inciso 6.2.2. del numeral 6.2. de la “la Directiva N° DIR0006-2022-SBN”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del 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”).

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 16 de mayo del 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de “el administrado”, conforme consta del cargo que obra en el presente expediente. En ese sentido, se le tiene por notificado al haber cumplido con lo dispuesto en el numeral 20.4 del artículo 201 del “TUO de la Ley N°27444”. Por tal razón, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el 30 de mayo del 2023.

14. Que, mediante Oficio s/n el 29 de mayo de 2023 (S.I. N° 13718-2023) “el administrado” dentro del plazo establecido adjunta, entre otros, la siguiente documentación: 1) copia del expediente N° 2023-0026639, remitente: Defensoría del Pueblo (fojas 10 al 12); 2) copia del Informe Legal N° 083-2023-EFST/GABEN del 25 de mayo de 2023 (fojas 13 al 21); 3) copia del Informe Técnico N° 052-2023-EFST-DJGG del 25 de mayo de 2022 (fojas 41 al 47); 4) memoria descriptiva -Tambo Aluzpampa Plano Perimétrico PP-175-EFST-2023 suscrito por ingeniero geógrafo Deivid Jhoseph Gutarra Garay (fojas 48 y 49); 5) plano perimétrico – ubicación, lamina P-01 suscrito por ingeniero geógrafo Deivid Jhoseph Gutarra Garay (foja 50).

15. Que, en atención a la información proporcionada por “el administrado” mediante Oficio N° 04530-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2023 (fojas 52) y reiterado con Oficio N° 05124-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2023 (fojas 58), se solicitó a la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “la DGA”), informe si “el área solicitada” constituye bien inmueble bajo la competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento.

16. Que, mediante el Oficio N° 003-2024-EF/54.06 presentado el 08 de enero de 2024 (S.I. N°00513-2024) y (S.I. N° 00518-2024) “la DGA” traslada el Informe N° 003-2024-EF/54.06 del 05 de enero de 2024 en el cual se indica que:

“(…)

3.35 De lo antes señalado, las edificaciones, así como las áreas desocupadas, forman parte integrante de los bienes inmuebles cuyas áreas totales se encuentran inscritas en las partidas registrales correspondientes, por lo que dichas áreas con edificaciones y áreas desocupadas deben considerarse como un área única que constituyen bienes inmuebles que se encuentran administrados por el Programa Nacional Plataformas de Acción para la Inclusión Social-PAIS y está destinado al cumplimiento de sus fines.

IV. CONCLUSIÓN

En atención a lo señalado, los cinco (5) bienes inmuebles descritos en el presente informe, se constituyen en bienes inmuebles bajo el ámbito del SNA; por tanto, se rige por el marco jurídico del citado Sistema. (...)

17. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° del “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.

18. 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 72° de “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.

19. 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.

20. 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.

21. 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”.

22. Que, por lo antes expuesto respecto de “el área solicitada”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado y además de acuerdo a la información descrita en el décimo sexto considerando, también constituye un bien inmueble bajo el ámbito del SNA, 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 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.

23. 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, el Informe de Brigada N° 00037-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024; y, el Informe

Técnico Legal N° 0060-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **PROGRAMA NACIONAL PLATAFORMAS DE ACCIÓN PARA LA INCLUSIÓN SOCIAL – PAIS**, representado por Rafael Hernán Ortiz Castilla, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud de “el administrado” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, 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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI