



RESOLUCIÓN N° 0134-2024/SBN-DGPE-SDDI

VISTO el día 27 de febrero del 2024

El Expediente N° **098-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE** representada por su alcalde, Walter Jesús Soto Campos, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del área de 144 m², inscrito en la partida registral N° P09002157 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, ubicado en el Lote 4E de la Mz. E del AA.HH. Villa Hermosa, en el distrito de nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, 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 Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante la Resolución 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 y la Resolución N° 006-2022/SBN (en adelante “ROF de la SBN”), la Sub Dirección 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° 125-2023-MDNCH-AL presentado el 07 de agosto de 2023 (S.I. N° 20586-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE** representada por su Alcalde, Walter Jesús Soto Campos (en adelante “el Administrado”) en la cual solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el área solicitada” para fines de uso y servicio público de Educación: Creación de los Servicios Educativos del PRONOEI Sonrisitas en el A.H. Villa Hermosa Mz. E, Lote 4E, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash (fojas 2). Para tal efecto adjunta la documentación que a continuación se indica: **a)** copia del Acuerdo de Concejo N° 034-2023-MDNCH del 24 de julio de 2023 (fojas 3); **b)** copia del Dictamen N° 016-2023-CAL-MDNCH del 30 de junio de 2023 (fojas 4 al 5); **c)** copia del Informe Legal N° 328-2023-MDNCH-GAJ del 13 de junio de 2023 (fojas 6 al 8); **d)** copia del Informe N° 1420-2023-MDNCH-GDU del 30 de mayo de 2023 (fojas 8-reverso); **e)** copia del Informe N° 0256-2023-AIL-EIP del 29 de mayo de 2023 (fojas 9); **f)** formato referencial del plan conceptual (fojas 9 al 12); **g)** copia del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0033-2023-EFCYCU/SGOPCYCU/GDU/MDNCH del 03 de marzo de 2023 (fojas 13 al 14); **h)** copia del certificado de compatibilidad de uso N° 004-2023-MDNCH/SGOPCYCU/EFCYCU del 04 de mayo de 2023 (fojas 15 al 16); **i)** copia del Informe N° 410-2023-EOC-SGOPCYCU-GDU-MDNCH del 09 de mayo de 2023 (fojas 16-

reverso al 18); **j)** documentos técnicos (plano perimétrico, fecha mayo de 2023, lamina P-01 y memoria descriptiva, mayo 2023, ambos suscritos por arq. Edwin Olivera Castro, Subgerente de Obras Privadas Catastro y Control Urbano de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote) (fojas 18-reverso al 20).

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 solicitud de transferencia interestatal (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°. 00195-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero del 2024 (fojas 21 al 22), en el cual se determinó, respecto de “el área solicitada”, entre otros, lo siguiente:

- i) “El administrado” no presenta documentación técnica pero su requerimiento es respecto del ámbito inscrito en la partida registral N° P09002157 del Registro Predial de la Oficina Registral de Chimbote, que tiene un área de 143,99 m², pero la evaluación continuará sobre el área solicitada, la cual se encuentra dentro de las tolerancias catastrales y registrales.
- ii) Se encuentra inscrita a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, en la partida registral N° P09002157 del Registro Predial de la Oficina Registral de Chimbote, con CUS N° 60922.
- iii) De la lectura de la referida partida registral se advierte lo siguiente:
 - a) En el asiento 00005, se advierte que “el área solicitada” se encuentra ubicada en el Lote 4E de la Mz. E del AA.HH. Villa Hermosa, destinado al Uso de servicios comunales otorgada a favor del Asentamiento Humano Villa Hermosa, por lo que constituye un equipamiento urbano.
 - b) En el Asiento 00009 corre la inscripción de la transferencia de dominio a favor del Estado, representado por la SBN, en mérito de la Resolución N° 1487-2019/SBN-DGPESDAPE del 20/12/2019.
- iv) De lo expuesto, se trata de un equipamiento urbano; por tanto, es un predio del dominio público del Estado.
- v) De la situación física según las imágenes del Google Earth del 15.04.2023, se observa que “el predio” se ubica en ámbito urbano consolidado con frente a la Calle 2 y un parque público, delimitado en todos sus frentes, aparentemente con construcción existente en todo su interior con material precario, ladrillos, madera y techo de calaminas. Asimismo, según la imagen del Street View de noviembre 2013, se observa que funciona el local de servicios educativos del PRONOEI Señor de Los Milagros, que cuenta con caja de registro de agua potable y desagüe, sin servicios de energía eléctrica, estableciendo que mantiene su naturaleza pública para el cual fue destinado.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado, que si bien “el área solicitada” 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 al uso: servicios comunales y afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Villa Hermosa para que ejecute un Programa de Atención No Escolarizado de Educación Inicial - PRONOEI; también se advierte que “el área solicitada” se encuentra delimitado en todos sus frentes, aparentemente con una construcción existente en su interior de material precario, de ladrillos, madera y techo de calaminas; asimismo, se observa que funciona el local de PRONOEI Señor de Los Milagros, según las imágenes satelitales del Google Earth y Street View del 15.04.2023 y noviembre de 2023, respectivamente, desprendiéndose de ellos, que se trataría de una Edificación, por lo que corresponde determinar si “el área solicitada” puede ser objeto de disposición.

13. 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 TULO 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.

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 área solicitada”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TULO 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, el literal g) del artículo 14° de “el TULO 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.

16. 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.

17. 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) y h) 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 “(...) **f) Bienes inmuebles:** (...) Dichos 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”. (...) **h) Edificación:** Obra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares.”

18. Que, a mayor abundamiento, de la revisión del Sistema de Gestión Documental -SDG, se ha publicado que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, consultó a la Dirección General de Abastecimiento – DGA, con Oficio N° 00260-2023/SB-DGPE, respecto a la existencia de edificaciones utilizadas por el “Programa de Atención No Escolarizado de Educación Inicial – PRONOEI Sector XV-A, Ciclo I”, constituye un bien inmueble en el ámbito normativo del Sistema Nacional de Abastecimiento. Dicha opinión fue atendida con Oficio N° 019-2024-EF/54.06 presentado el 09 de febrero de 2024 (S.I. N° 03494-2024) con el cual la DGA, traslada el informe N° 010-2024-EF/54.06, en el que concluye, que: “(...) 4.1. *El bien inmueble inscrito en la Partida Registral N° P02004181 del Registro de Predios de Tacna, constituye en un bien inmueble bajo el ámbito del SNA; por tanto, se rige por el marco jurídico del citado Sistema.* (...)”.

19. Que, estando al marco legal expuesto y a la consulta antes indicada, se tiene que, si bien “el área solicitada” es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, 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 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 Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, el T.U.O. de la Ley N.º 27444, el Decreto Legislativo N° 1439 y el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439; el Informe Técnico Legal N° 0140-2024/SBN-DGPE-

SDDI del 26 de febrero del 2024 y el Informe de Brigada N° 0103-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE NUEVO CHIMBOTE**, 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

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI