

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1718-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 764-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, debidamente representada por su el Vicecontralor de Gestión Estratégica Integridad y Control, Luigio Pilotto Carreño, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área 1 616,00 m², ubicado en el Lote 2, de la Mz. B, de la Habilitación Urbana Tipo Progresiva Luis Enrique López Albújar Trint, I Etapa, Grupo 1, distrito de San Antonio, provincia de Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, inscrito en la partida registral N° P08010746 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Moquegua; 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 000054-2024-CG/VGEIC. presentado el 27 de noviembre del 2024 (S.I. N° 34802-2024) (fojas 1), la **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, debidamente representada por su el Vicecontralor de Gestión Estratégica Integridad y Control, Luigio Pilotto Carreño (en adelante “la administrada”), peticiona la transferencia interestatal de

“el área solicitada” para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento de los Servicios de Control Gubernamental para un Control Efectivo, Preventivo y Facilitador de la Gestión Pública”.

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 evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 1257-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre del 2024 (fojas 3), en el cual se determinó respecto de “el área solicitada”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” no presentó documentación técnica, sin embargo, se indica que “el área solicitada” se encuentra inscrito con la partida registral N° P08010746 del Registro de Predios de Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna, en ese sentido, se pone en conocimiento que se tomó en cuenta la poligonal obtenida de la Base grafica de predios estatales – Geocatastro SBN.
- ii. Conforme al Geocatastro y aplicativo SINABIP de la SBN y al visor de SUNARP, se ha verificado que “el área solicitada” se encuentra registrada con el CUS N° 75389 vinculado a la partida registral N° P08010746, el cual, se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, destinado para Otros Usos, con afectación de uso a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, por un periodo indefinido. En ese sentido, es un equipamiento urbano, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.
- iii. Revisando el visor de Osinergmin, se verifica que “el área solicitada” colinda con el suministro N° 210024130, administrada por la empresa ELECTROSUR.
- iv. De acuerdo con la imagen satelital de “el área solicitada” del 11.04.2023, se observa que se encuentra parcialmente ocupado, se visualiza una construcción con un área de 579,61 m² representado el 35,87% del área total. Según las imágenes de Street View del 05.2013 al 09.2013, se visualiza que “el predio” se encuentra en una zona urbana consolidada con una topografía ondulada con pendiente ligeramente inclinada, además se distingue una construcción con material noble con techo de calamina, donde, se visualiza por la calle N° 09 se ve una caja medidora de consumo eléctrico empotrada en el muro, el cual coincidiría con lo indicado en el punto a) numeral 3.3 del presente documento. Dicha información se complementa con la Ficha Técnica N° 0701-2022/SBN-DGPE-SDS con fecha de inspección el 26.10.2022, el cual, indica que la construcción existente se encuentra en estado de abandono y donde algunos propietarios cercanos a la zona indican que dicha construcción fue ejecutada por el MTC y MVCS.

12. Que, en ese sentido, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien “el área solicitada” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Otros Usos), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento); y se advierte una edificación.

13. Que, por otro lado es pertinente mencionar 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 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.

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) 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*”.

18. 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 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 “la administrada” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19. 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.

20. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la administrada”, 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, el Informe de Brigada N° 843-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1773-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, debidamente representada por su el Vice contralor de Gestión Estratégica Integridad y Control, Luigio Pilotto Carreño, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- **DERIVAR** la solicitud a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF,

a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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° 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI