

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0849-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 428-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA**, representado por su jefe de la oficina general, Julio Córdova Velásquez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 907,20 m², ubicado en el distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima (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 Oficio N° 022-2024-MDLM-OGAF presentado el 23 de mayo del 2024 (S.I. N° 14111-2024) la **MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA**, representado por su Jefe de la Oficina General, Julio Córdova Velásquez (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el predio” con la finalidad de continuar con la puesta en funcionamiento de la Biblioteca Plaza Bicentenario y seguir brindando el servicio de Biblioteca y Centro Cultural. Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Acuerdo de Concejo N° 041-2024/MDLM de fecha 30 de abril de 2024 (fojas 2 al 6); **b)** Informe N° 023-2024-MDLM-GDHE (fojas 7 al 12); **c)** Informe N°

0287-203-MDLM-GDHE-SECTT (fojas 13 al 27); **d)** Plano de Ubicación de “el área solicitada” (foja 28); y, **e)** Resolución de Alcaldía N° 074-2023/MDLM (foja 29).

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, de acuerdo a los artículos 207° y 208° de “el Reglamento”, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que, 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 de éste; 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”.

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el área solicitada” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00772-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de julio del 2024 (fojas 31 al 33), en el que se concluye, entre otros, respecto de “el área solicitada” lo siguiente:

- i. Efectuada la consulta a la Base Gráfica Única de Predios del Estado y la Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP, se verifica que “el área solicitada” se encuentra inscrita a favor del Estado – Ministerio de Educación¹ en la partida registral N° 11790001 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 41455.

¹ En mérito a la conversión a inscripción definitiva de la anotación provisional de Dominio inscrita en el asiento N° C0002 de la partida 11790001, en aplicación de lo regulado en el artículo 7° de la Ley 265112 y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-98-ED.

- ii. En el Asiento G00001 se advierte que constituye un aporte reglamentario destinado a educación proveniente de una independización con recepción de obras de habilitación urbana progresiva.
- iii. Se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, mediante Resolución de Secretaría General N° 0398-2009-ED de fecha 15 de abril de 2009, expedida por el Ministerio de Educación, a fin de que se destine a la implementación del Centro Cultural y Biblioteca Municipal de la jurisdicción.
- iv. De las imágenes satelitales de Google Earth de fecha 05 de marzo de 2023, se advierte que “el área solicitada” se encuentra ocupada por una construcción moderna, que cuenta con todos los servicios (agua, luz, desagüe), en un entorno urbano consolidado, se observa un parque, pistas asfaltadas, vereda. Asimismo, con las fotografías aportadas en el Google Earth se puede observar que es una construcción de 02 pisos de material concreto armado rodeado de grandes ventanales, con todos los acabados concluidos, que viene siendo utilizado por “la Municipalidad” como: “Centro Cultural y Biblioteca Municipal”.

10. Que, ahora bien, 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.

11. 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 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.

12. 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.

13. 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”*.

14. Que, estando al marco legal expuesto, respecto de “el área solicitada”, se advierte una edificación de dos (02) pisos (“Centro Cultural y Biblioteca Municipal”) bajo la administración de “la Municipalidad” que abarca el área materia de interés, 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 área solicitada”; 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.

15. 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, TUO de la Ley N.º 27444, el Informe de Brigada N° 00447-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0877-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA**, representado por su jefe de la oficina general, Julio Córdova Velásquez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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