

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1372-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 565-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LLIPATA**, debidamente representada por su alcalde Justo Richard Mantilla Bendezú, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 315 494,30 m², ubicado en el Sector Virgen de Guadalupe del distrito Llipata, provincia de Palpa, departamento de Ica; en adelante “el predio”; 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, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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° 135-2024-MDLL/A. presentado el 5 de julio 2024 (S.I. 18943-2024), **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LLIPATA**, debidamente representada por su alcalde Justo Richard Mantilla Bendezú (en adelante “la administrada”), peticiona la adjudicación de “el predio” con la finalidad de ejecutar la creación de un programa de vivienda de interés nacional (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva (fojas 3); y, **b)** plano perimétrico y ubicación (fojas 8).

4. Que, en relación al requerimiento de adjudicación de “el predio” para desarrollar un proyecto, es preciso indicar que, la figura de la donación no se encuentra regulada en nuestra normativa de “el TUO de la Ley”, sin embargo, dado que el interés es de ejecutar un proyecto sobre “el predio” se colige que requiere que “la administrada” una transferencia interestatal.

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, 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° 977-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto del 2024 (fojas 9), en el cual se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” solicita la transferencia interestatal de “el predio”, el cual tiene un ámbito de 315 494,30 m² graficado en el Plano Perimétrico y de Ubicación 01, de fecha julio de 2023, y descrito en la Memoria Descriptiva adjunta, cabe indicar que ambos documentos no consignan el Datum de las coordenadas UTM, se encuentran visados por la Sub Gerente de Desarrollo Urbano de “la administrada” y no se encuentran suscritos por profesional responsable.

Reconstruido el polígono según coordenadas UTM consignadas en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es de 315 474,62 m², siendo que la diferencia de 19,68 m², se encuentra dentro del margen de tolerancias registrales para predios eriazos.

Para fines del presente informe, el diagnóstico técnico se realizará con la poligonal resultante en DATUM PSAD56, dado que la base grafica de propiedades del Estado, en el sector de análisis, se encuentra en dicho DATUM.

- ii. En el ámbito de “el predio” no existe poligonal de predio estatal alguno aportada a la Base Gráfica de Predios del Estado.
- iii. 70 458,86 m² (representa el 22,33 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor de inscrito a favor de terceros en las partidas registrales Nros. P07104726, 08030691 y 40028065 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, asimismo se observa duplicidad registral entre las mencionadas partidas registrales de terceros.
- iv. 245 035,44 m² (representa el 77,67 % de “el predio”) que se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado.
- v. Se encuentra totalmente en la Zona de Reserva Arqueológica “Líneas y Geoglifos de Nasca”, aprobada con Resolución Directoral Nacional N° 654/INC de fecha 13.08.2004 y Resolución Jefatural N.° 421-INC de fecha 26.07.1993.
- vi. Se encontraría en Zona de Protección Cultural – Natural (ZPCN), de acuerdo al “Mapa de Zonificación” del Plan de Gestión para el Patrimonio Cultural en el Territorio de Nasca y Palpa -2015 aprobado por R. M. N.°019-2015-MC del 16.01.2015, en virtud a lo dispuesto en la Resolución Viceministerial N.°00077- 2024-VMPCIC/MC del 02.04.2024.
- vii. Se encuentra parcialmente (9,92 %) de manera gráfica comprendido en el predio rústico San Juan, U.C. 01972, inscrito en la Partida N°40028065.
- viii. “El predio” se aprecia próximo a la Quebrada Zorral.
- ix. “El predio” es atravesado transversalmente por un tendido de Media Tensión.
- x. “El predio” colinda por su lindero Suroeste con la carretera Panamericana Sur - Ruta PE-1S, por lo que se deberá desvirtuar posible afectación a la correspondiente sección vial.
- xi. “El predio” se ubica al Este de centros poblados; presenta relieve de leve pendiente en la parte colindante a la población, y ondulado en las estribaciones de los cerros. En su interior se advierte movimiento de tierras, trazos de caminos y construcción de terraplenes siguiendo las curvas de nivel de los cerros aledaños, existiendo una ocupación incipiente de aproximadamente 30% de su extensión, también se observa un cauce seco de una quebrada ubicada al Este de “el predio”, y en el lado sur atraviesa un camino que se dirige a una relavera.

12. Que, en cuanto al área 70 458,86 m² (representa el 22,33 % de “el predio”), se ha determinado que se encuentra inscrito a favor de terceros, en ese sentido, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre ésta, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución.

13. Que, respecto del área 245 035,44 m² (representa el 77,67 % de “el predio”), se ha determinado que recae en ámbito sin inscripción registral, por lo que ha quedado demostrado que no cuenta con inscripción registral a nombre del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 76.1¹ del artículo 76° de “el Reglamento”. En tal sentido, se hará de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe iniciar las acciones para la primera inscripción de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 49° y 50° del “ROF de la SBN”.

¹ **Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición**

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

14. Que, por las razones expuestas en los considerandos precedentes, en el presente caso ha quedado determinado que: **a)** el 245 035,44 m² (representa el 77,67 % de “el predio”), se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado; y, **b)** 70 458,86 m² (representa el 22,33 % de “el predio”), se encuentra inscrita a favor de los terceros, debe declararse improcedente su solicitud de venta directa y disponer el archivo del presente procedimiento, una vez consentida esta resolución.

15. Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación, con la que pretende acreditar el cumplimiento de la causal invocada, adjunta a la solicitud presentada por “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, no obstante lo indicado, de lograrse la inscripción del área de 245 035,44 m² (representa el 77,67 % de “el predio”), y de solicitarse nuevamente dicha área; deberá consultarse a las entidades competentes sobre la presunta superposición con quebradas, zona arqueológica y vías, luego de lo cual se realizará la evaluación integral de aquel nuevo pedido.

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° 00711-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1420-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LLIPATA**, debidamente representada por su alcalde Justo Richard Mantilla Bendeزú, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI