



RESOLUCIÓN N° 1298-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1150-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE PUNO – GOBIERNO REGIONAL DE PUNO**, representada por su Director Regional Fidel Ernesto Mendoza Paredes, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TITULO GRATUITO**, respecto de dos áreas de 198,687.93 m² y 164,924.97 m², inscritas en las partidas registrales en las partidas registrales Nros. P48064172 y P48064173 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca, respectivamente; ubicadas en el distrito de Pedro Vilca Apaza, provincia de San Antonio de Putina, departamento de Puno, en adelante “los predios”; 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 50° y 51° 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° 3227-2022-GR.PUNO/GRDS/DREP/DGI presentado el 24 de octubre del 2022 (S.I. N° 28223-2022), la DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE PUNO – GOBIERNO REGIONAL DE PUNO, representada por su Director Regional Fidel Ernesto Mendoza Paredes (en adelante “la administrada”), solicita la Transferencia Interestatal de “los predios”, (fojas 1-4). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: 1) copia de Resolución Directoral N° 0677-2021 emitida por la Unidad de Gestión Educativa Local San Antonio de Putina (fojas 5 al 6), 2) certificado literal de la partida registral N° P48064172, emitido por la Oficina Registral de Juliaca (fojas 7 al 21); 3) copia de plano de trazado y lotización sin firma de personal técnico (fojas 22), 4) copia de testimonio suscrito por notario público Julio Edgar Lezano Zuñiga (fojas 23 al 29), 5) copia de testimonio suscrito por notario público Enrique Antonio Patiño Patiño (fojas 30 al 32), 6) copia de Resolución Directoral N° 102-USE-HUANCANE emitido por el director del programa sectorial II - unidad de servicios educativos Huancane (fojas 33 al 34); y, 7) copia de Resolución Directoral N° 027-2015-DREP/UGEL-SAP/DCNAA emitida por el Ministerio de Educación – UGEL PUTINA (fojas 35 al 36)
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, 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”)

8. 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”.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01539-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 37 al 41) del 01 de diciembre de 2022, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “los predios”, lo siguiente:

i. Se encuentran inscritos a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en las partidas registrales Nros. P48064172 y P48064173 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca, signados con Código Único SINABIP CUS Nros. 116087 y 116088, respectivamente.

ii. Corresponden a áreas de Equipamiento Urbano destinadas a Servicios Complementarios – Áreas destinadas a Educación, se encuentran afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, por lo que constituyen bienes de dominio público del Estado, los que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.

iii. De acuerdo al registro histórico y actual de imágenes satelitales de Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se visualiza que el predio con partida N° P48064172 (CUS 116087) se encuentra cercado y ocupado por 7 ambientes techados, que comprende aproximadamente el 7% del área total del predio. En el caso del predio con partida P48064173 (CUS 116088), se visualiza desocupado, sin cerco perimétrico y con topografía accidentada. En ambos predios, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) y ii), si bien se ha determinado que “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, estos *tienen la condición de bien de dominio público desde su origen* al constituir lotes de equipamiento urbano destinados a Servicios Complementarios-áreas destinadas a educación, sobre el cual recaen un actos de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°^[1] de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3^[2] del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la no es posible otorgar acto de disposición alguno, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe tener en cuenta que, sobre la afectación en uso, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015-/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, precisa que esta “(...)es un derecho real que permite a la entidad afectaría desarrollar las actividades para las cuales ha sido otorgado el predio, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad (...) e incluso da la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado”. Igualmente, en el informe N° 00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, señala que “(...) para la ejecución de proyectos de inversión no es necesario que las entidades requieran la transferencia de propiedad del predio; es más, tratándose de predios de dominio público, no es posible la transferencia de dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo”.

13. 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.

14. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

15. Que, se deberá comunicar y hacer de conocimiento a la Subdirección de Supervisión respecto a la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 1297-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre del 2022; y, los Informes Técnicos Legales N° 1441 y 1442-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2022

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE PUNO**, representada por el Director Regional de Educación, Fidel Ernesto Mendoza Paredes, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, 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° 19.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

^[1] Artículo 73.-

Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

^[2] Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.