

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0521-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1290-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE PUNO** representada por su Director Fidel Ernesto Mendoza Paredes, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un predio de 22 772,51 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana F, Lote 1 Barrio Ramón Castilla, del distrito de Nuñoa, provincia de Melgar y departamento de Puno, inscrito en la partida registral N° P48039772 de Registro predial de la Oficina Registral Sede Tacna, 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 que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias (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, 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°3316-2022-GRP-GRDS-DREP-DGI/INFRA/SEL (S.I. N° 28898-2022), presentado el 27 de octubre de 2022, con el cual la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE PUNO** representada por su Director Fidel Ernesto Mendoza Paredes (en adelante “la Administrada”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” a favor del Ministerio de Educación con la finalidad de realizar el saneamiento físico legal del predio; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Certificado Literal de la partida registral N° P48039772, de fecha 17 de marzo de 2022 (fojas 3); **b)** Publicidad: 4414972 Recibo N°2019-887-7280 Certificado Literal – Predios Partida N° 0500232, de la Oficina Registral de Juliaca Z.R XIII Sede Tacna, de fecha de 19 de junio de 2019 (fojas 7); **c)** Memoria Descriptiva del Predio Urbano del Ministerio de

Educación – Colegio de Educación Secundario “Túpac Amaru”, Distrito de Nuñoa – Melgar, con firma del Ingeniero José M. Pineda Barreda, de fecha de 21 de septiembre de 1999(fojas 8); c) Testimonio emitido por el archivo Regional de Puno, de fecha 18 de junio de 2019 (fojas 10).

4. 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.

5. 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”.

6. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

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, de actos de disposición, 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, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01571-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre del 2022; concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral N° P48039772 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XIII. Sede Tacna, signado con el CUS N° 96610
- ii) Constituye un área de Equipamiento Urbano destinado a Educación, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, por lo que constituye bien de dominio público del Estado.
- iii) De acuerdo a la imagen satelital del Google Earth, el cual es usado como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, se visualiza que “el predio” se encuentra cercado y ocupado por ambientes techados; no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen

satelital. En el visor ESCALE del Ministerio de Educación, se visualiza que en “el predio” se encuentra la I. E Tupac Amaru.

**11.** 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 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.

**12.** 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 predio”, 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.

**13.** 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.

**14.** 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”*.

**15.** Que, en cuanto a “el predio”, corresponde indicar que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; y además, tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado al uso de Educación, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso) a favor del Ministerio de Educación sobre el cual, según el panel fotográfico del informe preliminar detallado en el décimo primer considerando de la presente resolución, se advierte que se encuentra cercado y ocupado por ambientes techados; asimismo que del visor ESCALE del Ministerio de Educación, se visualiza que en se encuentra la I. E Tupac Amaru.

**16.** Que, por su parte de acuerdo al literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” se establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, es el de 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, por lo que no ocurre en el presente caso de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes de la presente resolución.

**17.** Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el predio”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado, 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 tramitar acto alguno de disposición sobre “el predio”; 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.

**18.** 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.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, de solicitar la transferencia interestatal de un predio de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad deberá tomar en consideración lo 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 que sean detalladas en el artículo 8°<sup>1</sup> del “TUO de la Ley”.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 00570-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 00608-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio del 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE PUNO** representada por Jessica Rocío Ramos Figueroa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.**- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.**- Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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](http://www.gob.pe/sbn)).

#### **Regístrese, y comuníquese**

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**

---

<sup>1</sup> **Artículo 8.-** Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes: a) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, como ente rector. b) El Gobierno Nacional integrado por el Poder Ejecutivo, incluyendo a los ministerios y organismos públicos descentralizados, el Poder Legislativo y el Poder Judicial. c) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía. d) Las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas. e) Los gobiernos regionales. f) Los gobiernos locales y sus empresas. g) Las empresas estatales de derecho público. No se encuentran comprendidas en la presente Ley, las empresas estatales de derecho privado.