

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0658-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 583-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL – CUTERVO DEL GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA** representada por el director del Programa Sectorial III Jorge Luis Torres Herrera, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 1 383,23 m², ubicado en la Av. San Juan S/N Lote 1 – Mz 17, en el distrito y provincia de Cutervo, inscrita en la partida registral N° P36016435 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chota, departamento de Cajamarca; 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 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° 0697-2023-GR-CAJ-UGEL -C/AA-OCP presentado el 31 de mayo de 2023 (S.I. N° 13992-2023), la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL – CUTERVO DEL GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA** representada por el director del Programa Sectorial III Jorge Luis Torres Herrera (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia interestatal respecto de “el predio” a fin de ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de la Prestación de Servicio Educativo de las Instituciones Educativas de Nivel Inicial N° 411 Pueblo Nuevo, N° 513 Carniche N° 504 Santa Celia y CEBE “San Antonio de Padua” Distrito de Cutervo, Provincia de Cutervo – Cajamarca” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta entre otros, la siguiente documentación: **1)** memoria descriptiva N° 01 (fojas 3); **2)** plano perimétrico (fojas 5); **3)** plano de ubicación y localización (fojas 6); **4)** plan conceptual (fojas 7); **5)** memoria descriptiva (fojas 14); **6)** presupuesto (fojas 19); **7)** cronograma de ejecución (fojas 26); **8)** plano de distribución (fojas 31); y, **9)** memoria descriptiva 02 (fojas 33 al 35).

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 emitió el Informe Preliminar N° 761-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 (fojas 36 al 38), se advierte respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. “El predio” corresponde al Lote 1, manzana 17 del Centro Poblado Cutervo, con un área de 1 383,23 m², inscrito en la partida registral N° P36016435 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Chota, a favor del Estado representado por la SBN, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, con CUS N° 139191; el cual se constituye un equipamiento urbano

destinado para el uso de “Educación Básica”, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.

- ii. No se verifica ningún trámite de proceso de extinción de la afectación en uso para el CUS N° 139191, vinculado a “el predio”.
- iii. Se encuentra en ámbito urbano, cuenta con topografía plana, se encuentra totalmente ocupado por una institución educativa, constituida por múltiples edificaciones consolidadas aparentemente de 01 piso, con algunas áreas libres, asimismo se advierte un cerco perimétrico el cual bordearía todo “el predio”. Análisis sustentado en la imagen satelital de fecha octubre de 2022 e imagen del Street View de agosto del 2013 de Google Earth.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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”*.

17. 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 a Educación Básica y afectado 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 la existencia de varias edificaciones consolidadas aparentemente de 01 piso, con algunas áreas libres, asimismo se advierte un cerco perimétrico el cual bordearía todo “el predio”.

18. 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.

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.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 669-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2023; y, el Informe Técnico N° 756-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de julio de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL – CUTERVO DEL GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA** representada por el director del Programa Sectorial III Jorge Luis Torres Herrera, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del 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 y comuníquese

P.O.I. 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