

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0692-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° 584-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL – CUTERVO DEL GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un predio de 616,48 m² - I.E N° 411 Pueblo Nuevo, ubicado en el Jr. Fray Juan Ramírez, Lote 5 – Mz. 47, en el distrito y provincia de Cutervo, departamento de Cajamarca inscrita en la partida registral N° P36018290 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chota, 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- (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° 696-2023-GR-CAJ-UGEL-C/AA-OCP (S.I. N° 13991-2023), presentado el 31 de mayo de 2023, con el cual la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL – CUTERVO DEL GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA** (en adelante “la Administrada”) solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” con la finalidad de realizar la ejecución del proyecto “Mejoramiento y Ampliación de la Prestación de Servicio Educativo de las Instituciones Educativas de Nivel Inicial N° 411 Pueblo Nuevo, N° 513 Carniche, N° 503 Santa Celia y San Antonio de Padua, Distrito de Cutervo, Provincia de Cutervo – Cajamarca”; para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** Memoria Descriptiva, con ubicación, colindancias, medidas perimétricas, área métrica y con cuadro de coordenadas de los vértices en sistema UTM DATUM PSAD56, de fecha mayo de 2023, suscrita por la profesional: Brolin Aldair Delgado Fernández, con código C.I.P. N° 251407 (fojas 3); **b)** Plano Perimétrico (Láminas (PP-.1), con ubicación, colindancias, medidas perimétricas, área métrica y con cuadro de coordenadas de los vértices en sistema UTM DATUM PSAD56, de fecha mayo de 2023, suscrito por la profesional: Brolin Aldair

Delgado Fernández, con código C.I.P. N° 251407 (fojas 5); **c)** Plano de Ubicación - Localización (Láminas (UL-.1), con ubicación, colindancias, medidas perimétricas y área métrica, de fecha mayo de 2023, suscrito por la profesional: Brolin Aldair Delgado Fernández, con código C.I.P. N° 251407 (fojas 5); **d)** Plan Conceptual o Idea de Proyecto, con anexos, sin fecha (fojas 7).

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 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, 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.

9. 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 la solicitud.

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, 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 Estales, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00760-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023 (fojas 39); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Corresponde al Lote 5, manzana 47 del Centro Poblado Cutervo, con un área de 616,48 m², inscrito en la partida registral N° P36018290 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Chota, Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, a favor del Estado representado por la SBN y anotado con el CUS N° 139187.
- ii) Constituye un equipamiento urbano destinado para el uso de “Educación Básica”, que 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 de 2022 e imagen del Street View de agosto del 2013, se visualiza que “el predio” 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 de material noble el cual bordearía todo “el predio”.

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, mediante el Decreto Legislativo N° 1439, 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.

15. 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”*.

16. 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 noveno considerando de la presente resolución, se advierte que se encuentra cercado y totalmente ocupado por múltiples edificaciones consolidadas aparentemente de 01 piso.

17. 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.

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.

20. 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°¹ 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° 00701-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0783-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL – CUTERVO DEL GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA**, 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).

Regístrese, y comuníquese
P.O.I. N° 18.1.2.8

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ **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.