

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1070-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1258-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL SAN PABLO**, representado por el director Fernando Quiroz Narváez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un predio 19 335,40 m² ubicado en el distrito y provincia de San Pablo y departamento de Cajamarca, en adelante “el predio”, con el fin de destinarlo a ejecutar un proyecto de construcción en el Colegio Nacional Mixto de San Pablo, actualmente I.E. JEC San Pablo, en adelante “el proyecto”; 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° 251-2021-GR-CAJ-DRE/UGEL-SP-FQN-D, presentado el 05 de noviembre de 2021 (S.I. N° 28807-2021) y el Oficio N° 054-2023-GR-CAJ-DRE/UGEL-SP-AAJ, presentado el 08 de febrero de 2022 (S.I. N° 02962-2023) con el cual la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL SAN PABLO**, representado por el director Fernando Quiroz Narváez (en adelante “la Administrada”) solicitó la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de “el predio” con el fin

de destinarlo a ejecutar un proyecto de construcción en el Colegio Nacional Mixto de San Pablo, actualmente I.E. JEC San Pablo. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Resolución Directoral Regional N° 2166-2020, del 07.10.2020 (fojas 4); **b)** Resolución Ejecutiva Regional N° D000302-2021-GRC-GR del 31 de agosto del 2021 (fojas 6); **c)** Escritura Pública de fecha 27 de abril de 1967 (fojas 8); **d)** Título de afectación en uso emitido por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 21 de febrero del 2021 (fojas 20); y, **e)** Partida Registral N° 11190845 y N° P32007313 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca (fojas 24).

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, de acuerdo a lo dispuesto en la Décimo Primera Disposición Complementaria Final del Reglamento, concordada con el numeral 6.29 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, señala que 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.

7. 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.

8. 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”).

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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

10. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1739-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2021 y siendo actualizado mediante el Informe Preliminar N° 00493-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2023; concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la consulta del visor de SUNARP se advierte que “el predio” cuenta con un área gráfica de 19 334,87 m² valor que difiere con lo inscrito en la partida N° P32007313 de 19 335,40 m².
- ii. Recae sobre el ámbito inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P32007313 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca - Zona Registral N° II - Sede Chiclayo y anotado con el CUS 65119.
- iii. Está identificado como el Lote 1 Manzana 56 del Centro Poblado San Pablo y constituye un equipamiento urbano destinado al uso de educación (bien de dominio público) afectado en uso a favor del Ministerio de Educación.
- iv. Forma parte de un área de mayor extensión cercado parcialmente con muro de ladrillo en los linderos que da frente a vías y el resto con cercos vivos, al interior del ámbito de “el predio”, se encuentra ocupado por infraestructura de la Institución Educativa JEC San Pablo, que comprende pabellones construidos con material noble, así como áreas libres para uso de patio y cancha deportiva. Sustentado en imagen satelital del Street View de 2013 e información entregada por el administrado.
- v. El ámbito de la partida registral N° 11190845 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Educación, en mérito del D.S N° 130-2001-EF, asimismo se corrobora que es colindante con “el predio”.

13. Que, de acuerdo a lo antes expuesto y habiéndose determinado que “el predio” es de titularidad del estado y de libre disponibilidad; mediante el Oficio N° 02698-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección a fin de realizar una evaluación integral al requerimiento, informó a la “Municipalidad” que en virtud del artículo 212° y el numeral 3) del artículo 100° de “el Reglamento”, que establece el Procedimiento y requisitos de la transferencia, deberá presentar los documentos siguientes: **i)** aclarar si su pretensión es ejecutar un proyecto de construcción sobre el área de 27 432.00 m² que se encuentra a su nombre o únicamente el área de 19 335,40 m² (“el predio”); **ii)** precisar el marco legal en el que se subsume su requerimiento; precisando si la acumulación se refiere 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; **iii)** presentar: **1.** El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad

solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; o 2. El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento: Cuando la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalarse de manera expresa por la entidad solicitante, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso; otorgándosele para ello el plazo de 10 días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio” para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “TUO de la Ley N° 27444”.

14. Que, “el Oficio” fue notificado el 05 de julio de 2023, a través de la Mesa de Partes de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS¹ (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 21 de julio de 2023.

15. Que, mediante Oficio N° 314-20.23-CR-CAJ.DRE/UGEL.SP.AAJ (S.I. N° 18818-2023), presentado el 18 de julio de 2023, es decir dentro del plazo otorgado, “la Municipalidad”, señala que en la actualidad “el proyecto” se encuentra en la etapa de formulación, no teniendo aún un Código Único de Inversión (CUI), ni los documentos requeridos en “el Oficio”, toda vez que la Institución educativa Colegio Nacional Mixto de San Pablo, tiene la necesidad de ejecutar un proyecto de construcción dentro del área de 27,432,00m², pero que esta se encuentra supeditada a la transferencia de “el predio”. En tal sentido se concluye que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

16. Que, por lo antes expuesto ha quedado determinado que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar las observaciones contenidas en “el Oficio”, por lo que corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en éste; debiendo por tanto declararse inadmisibles su solicitud de transferencia disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución; sin perjuicio, de que pueda volverse a presentar la solicitud de transferencia, cumpliendo con acreditar cada uno de los requisitos establecidos, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

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° 00934-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1166-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL SAN PABLO**, representado por el director Fernando Quiroz Narváez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

¹ **Artículo 20. Modalidades de notificación**

20.1 Las notificaciones son efectuadas a través de las siguientes modalidades, según este respectivo orden de prelación:
20.1.1 Notificación personal al administrado interesado o afectado por el acto, en su domicilio.

TERCERO.- 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° 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI