SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1086-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente Nº 1048-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL AREQUIPA SUR – UGEL AS,** representada por el Director Ejecutivo del Programa Sectorial III, Marco Antonio Salazar Gallardo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del predio de 3 436,72 m^2, ubicado en el lote 4, manzana I, Asentamiento Humano Urbanización Pueblo Tradicional Cerro Juli, distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa (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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 3066-2023-DUGEL.A.S-DAGI/EIE presentado el 7 de setiembre del 2023 (S.I. N° 24421-2023) la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL AREQUIPA SUR – UGEL AS,** representada por el Director Ejecutivo del Programa Sectorial III, Marco Antonio Salazar Gallardo (en adelante "el administrado"), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio", para desarrollar los proyectos denominados: "Mejoramiento del servicio de la I.E. 40122 Manuel Scorza Torres centro poblado de Ciudad Satélite - distrito de Jose Luis Bustamante y Rivero - provincia de Arequipa - Región Arequipa" y "Mejoramiento de los servicios educativos en la I.E.I Cerro Juli, distrito de Jose Luis Bustamante y Rivero - Arequipa - Arequipa". Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Informe N.° 322-2023-UGEL.AS/D.AGI/EIE del 5 de setiembre de 2023 (fojas 3-5); **b)** C-D con información técnica (foja 6); **c)** Plano de Ubicación PU (fojas 7)**; d)** Memoria descriptiva del Lote Matriz (foja 8)**; e)** Plano Perimétrico del Lote Matriz (foja 9); **f)** Memoria descriptiva del SUBLOTE N° 4A (fojas 10); **g)** Plano Perimétrico P1 del SUBLOTE N° 4A (foja 11); **h)** Memoria descriptiva del SUBLOTE 4B (foja 12); **i)** Plano Perimétrico del SUBLOTE 4B (foja 13); **j)** Plano Perimétrico de los SUBLOTES 4A y 4B (foja 14); **k)** Informe n° 04/2023/APV de fecha 31 de agosto de 2023 (foja 15-28); **l)** copia

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6458J11431**

informativa de la partida registral n.° P06055600 (fojas 40 al 51); **m)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 4359962-2023 expedido con fecha 17 de agosto de 2023 (fojas 52-53); **n)** Informe N° 317-2023-UGEL.AS/D.AGI/EIE (fojas 54 al 65); y, **ñ)** ficha escale del local educativo (foja 67-72).

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, de acuerdo a los artículos 207° y 208° de "el Reglamento", la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de "el Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de "el Reglamento", y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales" aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN").

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que, 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 de éste; 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 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153° de "el Reglamento".

9. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de "el predio" y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado", emitiendo el Informe Preliminar N° 01223-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2023 (fojas 139 al 141), en el que se concluye, entre otros, respecto de "el predio" lo siguiente:

- **i.** Se encuentra inscrito a favor del Estado[1], representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° P06055600 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, registrado con el Código Único SINABIP – CUS N° 63466.
- **ii.** En el Asiento 00005 de la partida registral N° P06055600, se observa inscrita la afectación en uso (vigente) otorgada a favor del Ministerio de Educación, con la finalidad de destinarlo a la construcción, implementación y funcionamiento de un núcleo escolar. Asimismo, revisado los antecedentes registrales se advierte que se trata de un lote de equipamiento urbano de 3 436,72 m^2 destinado a área de educación, conforme a la Modificación del Plano de Trazado y Lotización signado con código N° 364-COFOPRI-2002-OJAAQP inscrito en el asiento 00009 de la partida registral N° P06055600, por lo que constituye un predio de dominio público por su naturaleza.
- **iii.** Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth de fecha 14.01.2023 y Street View de fecha 09.2015, se observa que "el predio" se encuentra en ámbito urbano, totalmente cercado y ocupado por una infraestructura de dos pisos con un amplio patio correspondiente a la I.E.I Cerro Juli.

[1] En mérito a la Resolución N° 0711-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de setiembre de 2020.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6458J11431**

10. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se advierte que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, siendo por tanto un bien de dominio púbico desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a educación, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73°[2] de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2[3] del numeral 3.3 del artículo 3° de "el Reglamento".

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 72º 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, 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.

14. Que, por otro lado mediante el Decreto Legislativo Nº 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.

15. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1439, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 217-2019-EF, define en su artículo 4º 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 Nº 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, estando al marco legal expuesto respecto de "el predio", se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte una edificación de dos niveles 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 Nº 1439 y Decreto Supremo Nº 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 "el administrado" a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

---

[2] **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.

[3] **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 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.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6458J11431**

17. 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, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

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° 01223-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal Nº 00959-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL AREQUIPA SUR – UGEL AS,** representada por Marco Antonio Salazar Gallardo, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Derivar la transferencia interestatal de "el administrado" a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF para los fines correspondientes.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente 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, comuníquese y publíquese.
P.O.I N° 18.1.2.8

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 10/11/2023 18:03:34-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
ISASI DE LA CRUZ Daniel Benjamin FAU
20131057823 hard
Fecha: 10/11/2023 15:33:23-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
SANTILLAN DIAZ Ghersi Silvana FAU
20131057823 hard
Fecha: 10/11/2023 15:46:50-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 10/11/2023 15:40:24-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: . En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6458J11431**