

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1720-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 739-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CRUCERO**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** a favor del Ministerio de Educación, respecto del área de 1 646,54 m², ubicada en el lote 1, manzana P, del Centro Poblado Crucero, Barrio José Domingo Choquehuanca, distrito de Crucero, provincia Carabaya y departamento de Puno, inscrito en la partida registral N° P48047392 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca (en adelante “área solicitada”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 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 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, 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 Formato de Solicitud presentado el 30 de octubre del 2024 (S.I. N° 31694-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CRUCERO**, representada por su alcalde, Abog. Jaime Huisa Cáceres (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito del “área solicitada” a favor del Ministerio de Educación, para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento del servicio de educación inicial en 151 José Domingo Choquehuanca – Crucero distrito de Crucero de la Provincia de Carabaya del Departamento de Puno”, identificado con Código Único de Inversiones (CUI) N° 2573500. Para tal efecto se adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan conceptual del proyecto denominado “Mejoramiento del servicio de educación inicial N.° 151 José

Domingo Choquehuanca – Crucero distrito de la Provincia de Carabaya del Departamento de Puno”; **b)** Acuerdo de Concejo N° 023-2024-MDC/CM de fecha 24.10.2024; **c)** Formato n°07-A de la plataforma digital de inversiones Invierte.pe; **d)** Copia del Certificado Literal de la Partida N° P48047392; **e)** Sustento de Ficha Técnica Standar visado por la Municipalidad de Crucero y sus anexos; y, **f)** Plano Perimétrico y de Localización (L-01) visado por “la Municipalidad”.

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, 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.

7. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito 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”.

8. 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.

9. 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”).

10. 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 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

11. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica del “área solicitada” y determinar la competencia de la “SBN”, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01260-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el área solicitada” lo siguiente:

- i. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado que administra esta Superintendencia, a través del aplicativo Geocastro, a la poligonal del “área solicitada”, se advierte que recae en ámbito sin CUS; sin embargo, de lo visualizado en el Visor de SUNARP, se verifica que corresponde a la propiedad ubicada en el lote1, manzana P del Centro Poblado Crucero, Barrio José Domingo Choquehuanca, destinado a Educación, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia¹, en la partida registral N° P48047392 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, y asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 137739. Adicionalmente, se observa que la poligonal grafica del CUS referido, se encuentra desplazada.

Es importante resaltar que en el legajo digital del CUS N° 137739 no obra el plano perimétrico, por lo que se desprende que su ubicación en la base gráfica es de carácter referencial, en tal sentido, se mantendrá la ubicación del “área solicitada” determinado por el Plano de Ubicación presentado por “la Municipalidad”.

- ii. De la revisión del visor de SUNARP, se observa superposición parcial con ámbito inscrito en la partida registral N° 05050234 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, denominada Sector Huatapampa de la Comunidad Campesina Crucero.

Sobre el particular, de la lectura de la partida registral N° P09031311 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca (antecedente registral de la partida registral del “área solicitada”), se observa inscrita en el Asiento 00001, la desmembración e independización a favor del Estado, representado por COFOPRI, respecto del área de 78 457,13 m² (7.8457 ha), que corresponde a la PARCELA "A" y que forma parte de un área mayor del predio Santa Rosa, inscrito en la partida registral N° 05050234 (ficha N° 5094-R), del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, por lo que, se descarta duplicidad registral.

- iii. Del análisis de la partida registral N° P48047392 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Juliaca, se advierte lo siguiente:

- Corresponde al predio denominado lote 1, manzana P del Centro Poblado Crucero, Barrio José Domingo Choquehuanca, por tanto, es un lote de equipamiento urbano (bien de dominio público) destinado a educación, de carácter inalienable e imprescriptible.
- En el Asiento N° 00002, corre inscrita la afectación en uso a favor del Ministerio de Educación, por un plazo indeterminado con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- En el Asiento N° 00003, se inscribe el dominio a favor del Estado, representado por la “SBN”, en virtud a la Resolución N.° 1147-2019/SBN-DGPESDAPE del 28 de octubre 2019.

¹ En mérito de la Resolución N°1147-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2019.

- iv. Realizada la consulta al Geo Servidor Geo Llaqta de COFOPRI, se confirma que el “área solicitada” se encuentra ubicado en el lote 1, manzana P del Centro Poblado Crucero, Barrio José Domingo Choquehuanca, destinado a educación.
- v. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth más recientes (27.07.2024), se visualiza desplazamiento respecto a la realidad física; no obstante, podemos identificar que el “área solicitada”, se ubica en zona urbana, de topografía plana, y estaría totalmente delimitado por obra de carácter permanente ocupado por módulos tipo pabellón entre otros y cancha deportiva, no se descarta la existencia de otros elementos en su interior que no se visualicen, debido a la resolución de las imágenes satelitales.

12. Que, en atención a lo expuesto en el ítem v) del párrafo precedente, se precedió al análisis de la documentación presentada por “la Municipalidad” (informe y fotos de la inspección técnica efectuada), en la cual se evidenció que el “área solicitada” se encuentra delimitada por obra de carácter civil, conteniendo edificaciones en su interior, las cuales corresponderían a la Institución Educativa Inicial N° 151 “José Domingo Choquehuanca”. Adicionalmente, se realizó la consulta a la plataforma web Estadística de la Calidad Educativa – ESCALE del Ministerio de Educación, en la cual se indica que el número de alumnos de la citada institución educativa, según el censo educativo 2023, fue de 24 alumnos; asimismo, se corroboró que la ubicación de referida institución educativa se correspondería con el “área solicitada”.

13. Que, ahora bien, 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 “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.

14. 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 área solicitada”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° del “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.

15. Que, resulta pertinente hacer de su conocimiento que, 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, estando al marco legal expuesto, se tiene que si bien el “área solicitada” es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierten construcciones en parte de su extensión, aparentemente destinadas a fines institucionales del Ministerio de Educación (Institución

Educativa Inicial N° 151 “José Domingo Choquehuanca” – fines educativos) con características de bien inmueble conforme a lo estipulado en el numeral 3.14² del Informe N° 014-2024-EF/54.06 del 17 de enero de 2024 expedido por la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), por lo que dicha Dirección es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y el Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar algún acto de disposición sobre el “área solicitada”, correspondiendo derivar la solicitud de “la Municipalidad” a la DGA del MEF.

18. Que, adicionalmente, se advierte que el “área solicitada” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectada en uso a favor del Ministerio de Educación; aunado a ello, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado para educación, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2⁴ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)⁵ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

19. Que, en virtud de los fundamentos expuestos, se ha establecido que el “área solicitada” es un bien de dominio público, que cuenta con un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación) y presenta las características de un bien inmueble en el marco del SNA, siendo la DGA del MEF la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razones suficientes para determinar la improcedencia liminar del petitorio.

20. Que, en consecuencia, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal presentada por “la Municipalidad”, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

21. 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-

² De la lectura del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, concordante con el literal f) del artículo 5 de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del SNA, cuando se cumplan— de manera concurrente— las siguientes condiciones:

- i) Cuento con edificaciones;
- ii) Se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y,
- iii) Se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo.

³ **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.

⁴ **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.

⁵ **g)** Bienes de dominio público: tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.

2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00846-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1775-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** a favor del Ministerio de Educación presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CRUCERO**, representada por su alcalde, Abog. Jaime Huisa Cáceres, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias.

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° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI