

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0301-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 053-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL - CHICLAYO**, representada por su director, Ali Martin Sanchez Moreno, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** a favor del Ministerio de Educación – I.E.I N° 444 Santa Lupita, de un predio de 1 000 m², ubicado en el lote 02 de la Manzana “J” del Sector Túllume del distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “TUO de la Ley”), 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 (en adelante “SNBE”), 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 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° 000363-2025-GR.LAMB/GRED-UGEL.CHIC [515632558-1], presentado el 21 de enero del 2025 (S.I. N° 01905-2025) la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL - CHICLAYO**, representada por su director, Ali Martin Sánchez Moreno (en adelante “la Administrada”), solicita la desafectación administrativa y transferencia interestatal a título gratuito de “el predio”, a favor del Ministerio de Educación – I.E.I N° 444 Santa Lupita, con la finalidad de que la Unidad de Gestión Educativa Local de Chiclayo pueda conservar y tutelar el bien público para el cual está destinado. Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación: **a)** Resolución de Alcaldía N.° 0022-2016-A/MDM de fecha 13 de enero 2016; **b)** Resolución n°0191-2021/SBN-DGPE-SDAPE; **c)** Certificado Literal de la Partida N° P10121007 de la Oficina Registral de Chiclayo; **d)** Informe Técnico N° 000002-2024-GR.LAMB/UGEL.CHIC-ARPT; y, **e)** Plano de Ubicación Localización y Perimétrico U-1.

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 literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° del “TUO de la Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal, bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional, procede excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y será aprobada por la “SBN”, de acuerdo con sus respectivas competencias.

6. Que, mediante Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, se establecen condiciones para la adecuada gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los predios que constituyen espacios públicos; estableciendo en su artículo 13° el procedimiento de desafectación a través del cual se extingue la condición de un bien de dominio público, como consecuencia de un cambio de régimen legal, pérdida de naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público.

7. Que, en cuanto al procedimiento administrativo de transferencia interestatal, este 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.

8. Que, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, establecen 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 217¹ de “el Reglamento”.

9. 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.

10. 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°

¹ Artículo 217.- Distribución de ingresos (*)

Los ingresos obtenidos por la transferencia interestatal de predios a título oneroso se distribuyen, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, de la siguiente manera:

1. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por la SBN: 30% corresponde a la SBN y 70% al Tesoro Público.
2. Cuando el predio es de propiedad del Estado, administrado por el Gobierno Regional con funciones transferidas: 15% corresponde al Gobierno Regional, 15% a la SBN y 70% al Tesoro Público.
3. Cuando el predio es de propiedad de una entidad, en cuyo procedimiento interviene la SBN emitiendo opinión técnica, corresponde: 97% para la entidad y 3% para la SBN.

(*) NOTA: La distribución de ingresos deberá confrontarse con los alcances del Decreto Supremo N° 043-2022/EF, que contiene las disposiciones para la aplicación de lo dispuesto por el numeral 15.3 del artículo 15 y el numeral 1 de la Primera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1441, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Tesorería, conforme a lo informado por la Dirección General del Tesoro Público del Ministerio de Economía y Finanzas con Oficio N° 2975-2023-EF/52.06.

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.

11. 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”.

12. 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 “la Administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00133-2025/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero del 2025, en el que se concluye, entre otros, respecto del área materia de evaluación, lo siguiente:

- i. De la reconstrucción de la poligonal consignada en la documentación técnica con coordenadas UTM en datum PSAD56 – Zona 17S, se obtuvo un área de 1 000 m², la cual es concordante con el área requerida.
- ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, GEOCATASTRO, Base de Datos alfanumérica del aplicativo SINABIP y el Visor de SUNARP (al que se accedió en mérito del convenio de cooperación institucional SUNARP – SBN), se advierte que se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia en la partida registral N° P10121007 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo, anotado con registro Código Único SINABIP (CUS) N° 24509.
- iii. De la revisión de la partida registral N° P10121007 de la Oficina Registral de Chiclayo, se advierte lo siguiente:
 - Corresponde al lote 2, manzana J, de la Lotización Tullume, del distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque, con extensión de 5 258,10 m², y se encuentra destinado para Parque/Jardín.
 - En el asiento N° 00002, la Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de la Formalidad de la Propiedad Informal - COFOPRI) afecta en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Monsefú, destinado a Parque/Jardín, por un plazo indeterminado.
 - En el asiento N° 00003, se inscribe el dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estales, en mérito a la Resolución N° 0191-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de febrero de 2021.
- iv. Según el Plano de Trazado y Lotización N° 068-2003-COFOPRI-JLAM, de fecha 28 de abril de 2003, se corrobora que el lote 02, de la manzana J, de un área de 5 258,10 m² (que representa 19.01 % del equipamiento urbano) se encuentra destinado a parque/jardín, constituyendo un equipamiento urbano de recreación pública, teniendo la calidad de un bien de dominio público, dentro del cual se encuentra el área materia de evaluación.
- v. Revisando la consulta en el aplicativo SINABIP, al módulo de “Informes asociados” del CUS N° 24509, se ha verificado que no existe en trámite un procedimiento de extinción de la afectación en uso, por lo cual dicho acto se mantiene vigente.
- vi. De la visualización del visor ESCALE del Ministerio de Educación, se observa que en el predio de mayor extensión (CUS 24509), se ubica la Institución Educativa Inicial I.E.I. N° 444 “Santa Lupita” con Código N° 164345.1

vii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth correspondientes al periodo del 03 de abril de 2009 al 14 de febrero de 2024, se observa lo siguiente:

- En las imágenes satelitales del 03 de abril de 2009 al 19 de marzo de 2016 se visualiza que el requerida se encuentra en zona urbana, totalmente desocupada.
- En la imagen del 13 de mayo de 2016 se visualiza la construcción aparente de un piso pavimentado con un área aproximada de 200,3 m² (20.3% de “el predio”).
- A partir de la imagen de 15 de abril de 2017 hasta la fecha más actual y del Street View de fecha junio de 2023 se visualiza una edificación de un nivel de material removible ocupada por la Institución Educativa Inicial N° 444 “Santa Lupita”. No se descarta la existencia de otros elementos que no se visualicen, debido a la resolución de la imagen satelital.

13. Que, de lo expuesto 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 de Municipalidad Distrital de Monsefú, aunado a ello, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a parque/jardín, siendo de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^{o3} del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón suficiente para declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, toda vez que no es posible su disposición bajo ninguna de las modalidades descritas en el séptimo y octavo considerando de la presente resolución.

14. Que, además “el predio” al ser un equipamiento urbano destinado a parque/jardín se encuentra dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley N° 31199”) y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023 (en adelante “el Reglamento de la Ley 31199”), siendo que el artículo 3° de la “Ley N° 31199”, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

15. Que, además se debe considerar que de conformidad con lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento de la Ley N° 31199”: *“Las entidades públicas que se encuentran ocupando con carácter permanente espacios públicos destinados a equipamiento urbano, distinto a lo predeterminado en el predio, cuya posesión se originó con anterioridad a la vigencia de la Ley, deben solicitar a la SBN la reasignación del predio a su favor u otro acto que corresponda conforme la naturaleza del bien, de acuerdo a las normas del SNBE”*. En tal sentido, se colige que no es posible la disposición de los espacios públicos, razón adicional para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia.

16. Que, en cuanto a la solicitud de desafectación administrativa, es pertinente mencionar que artículo 13° de la Ley N° 31199 establece que este procedimiento tiene la finalidad de extinguir la condición de un bien de dominio público, como consecuencia de un cambio de régimen legal, pérdida de naturaleza o condición apropiada para su uso público o prestar un servicio público. Sin embargo, de acuerdo a lo advertido en la evaluación técnica sobre “el predio” se estaría brindando el servicio de educación pública; por lo que este no ha perdido la condición de dominio público; en tal sentido, no es procedente atender en ese extremo la solicitud de “la Administrada”.

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.

⁴ **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.

17. Que, en relación con advertido en torno situación física descrita en el ítem vii) del décimo primer considerando, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación existente sobre “el predio”.

18. Que, en consecuencia, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de desafectación administrativa y transferencia predial, previstos en la normatividad vigente, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, 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° 00127-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0339-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** y **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL - CHICLAYO**, representada por su director, Ali Martin Sánchez Moreno, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

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