

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0072-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 9 de julio de 2024

VISTO:

El Expediente 296-2024/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR-UNTELS**, representada por su Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Jorge Luis Vargas Tuya, contra la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024, que declaró improcedente la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** respecto al área de 4 660 m², ubicado en la Mz. E, Lote E de la Etapa Sexta, San Gabriel Alto, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral P03128220 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 27768 (en adelante, “el área”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de “la SBN”;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 01531-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2024, “la SDDI” remitió el Expediente 296-2024/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024) por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR-UNTELS** (en adelante, “la Administrada”), representada por su Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Jorge Luis Vargas Tuya, contra la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada”

5. Que, mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024) “la Administrada” solicita que se declare fundado su recurso de apelación y en consecuencia se revoque “la Resolución impugnada” y reformándola declare aprobada la transferencia de dominio de “el predio”. Adjunta: **1)** Copia de la Resolución Rectoral 00130-2024-UNTELS-R del 16 de mayo de 2024, que encargó la Jefatura de la Oficina de Asesoría Jurídica de “la Administrada”; y **2)** Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022;

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales II al III), por los fundamentos que a continuación se detallan:

6.1. Sostiene que la improcedencia de la solicitud se basa en determinar que “el área” es un inmueble estatal, por lo cual, la entidad competente para pronunciarse sobre la petición era la Dirección General de Abastecimiento (en adelante, “la DGA”), del Sistema Nacional de Abastecimiento y no “la SBN”, por lo cual, se pronunció sobre aspectos de la competencia en el procedimiento y no sobre aspectos de fondo, es decir, sobre si cumple o no con los requisitos. Por tanto, “la Resolución impugnada” es nula porque

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

contradice el numeral 6.1 de la Directiva DIR-00006-2022/SBN “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, aprobada con 0009-2022/SBN (en adelante, “la Directiva”) y no toma en consideración que ejecuta actividades de inversión estatal en “el predio” (numerales primero a quinto);

- 6.2. Indica que en este caso ya existe como un precedente la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022, emitida respecto a la solicitud de transferencia del predio de 4 578,90 m², presentada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto “Mejoramiento de los servicios complementarios de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle”, bajo sanción de reversión a favor del Estado, contenida en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI (numeral sexto);

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Administrada” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la Resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 7.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
- 7.2. Asimismo, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

- 7.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 7.4. Mediante “la Resolución impugnada” se declaró improcedente la solicitud de transferencia interestatal respecto a “el área”; en consecuencia, se advierte legitimidad para impugnarla;

Plazo

- 7.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”,

dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

7.6. “La Resolución impugnada” fue notificada mediante depósito de la Notificación 1298-2024/SBN-GG-UTD del 3 de mayo de 2024, en la Mesa de Partes Virtual de “la Administrada” el 3 de mayo de 2024, según captura de pantalla de la misma fecha, en donde se reporta el estado del registro 17-1746, que la contiene (folio 19). En ese sentido, el plazo legal para impugnar se inició desde el 6 de mayo de 2024 y venció el 24 de mayo de 2024. En ese sentido, “la Administrada” interpuso el recurso de apelación el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024) “la Administrada”, dentro del plazo legal de quince (15) días hábiles establecidos en el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

8. Que, por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

9. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurrido en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por “la DGPE”;

Determinación de la cuestión de fondo

¿”El área” solicitada en transferencia por “la Administrada” constituye un bien inmueble estatal?

¿A “el área” solicitada en transferencia por “la Administrada”, se le pueden aplicar las normas del SNBE, invocadas en la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022?

Descripción de los hechos

10. Que, mediante Oficio 0128-2024-UNTELS-R presentado el 4 de abril de 2024 (S.I. 08889-2024, a folio 1), “la Administrada” solicitó la transferencia de “el área”, indicando que tenía su administración en virtud de la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”). Debe recordarse que “la SDAPE” dispuso la reasignación en uso de “el área” a su favor para que lo destine a edificar nuevos ambientes del Centro Preuniversitario, auditorio y losas deportivas; condicionado al cumplimiento de la obligación de presentar expediente del proyecto, dentro del plazo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de haber quedado firme la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019, la cual fue notificada el 23 de octubre de 2019 y vencía el 24 de octubre de 2021;

11. Que, asimismo, “la Administrada” indica que mediante Resolución 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo de 2022, “la SDAPE” dispuso ampliar el plazo

para la presentación del expediente del proyecto a ejecutarse en “el predio”, cuyo plazo se computaría desde el 24 de octubre de 2021 al 21 de octubre de 2023;

12. Que, evaluada la solicitud de transferencia, “la SDDI” advirtió mediante Informe Preliminar 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 (folio 7), que “el área” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por “la SBN”, en partida P03128220 del Registro de Predios de Lima. “El área” tiene como uso “Área destinada a Educación”, por lo cual, constituye un equipamiento urbano. En el Asiento 00006 el Estado representado por “la SBN”, asumió la titularidad en virtud de la Resolución 078-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2013. En el Asiento 00007, se independizó el área de 1 500,00 m², quedando como remanente 4 660,00 m², los cuales constituyen “el área”;

13. Que, en el Asiento 00008, se advierte que se inscribió la reasignación de uso de “el área” a favor de “la Administrada” para que lo destine a nuevos ambientes del Centro Preuniversitario, auditorio y losas deportivas, en virtud de la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019;

14. Que, en el Asiento 00009, se encuentra inscrita la Resolución 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022, que dispuso la ampliación del plazo para la presentación del proyecto a ejecutarse en “el área” de 4 660,00 m², computándose desde el 24 de octubre de 2021 al 24 de octubre de 2023. Asimismo, “el área” conformaría parte de los servicios públicos complementarios del área de equipamiento urbano del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui Etapa Sexta y tiene la condición de bien de dominio público, lo que impediría su disponibilidad;

15. Que, Informe Preliminar 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 (folio 7), agrega que “el área” presenta una edificación que abarca aproximadamente 250 m² (5,4%), ubicada en la esquina formada por las avenidas Isidoro Suárez y José Carlos Mariátegui, el resto es área libre sin tratamiento alguno;

16. Que, el Informe de Brigada 00257-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (folio 10), concluyó que debía declararse improcedente la solicitud de transferencia, porque “el área” presenta características de ser un bien inmueble estatal en relación a 250 m² (5,4%), al presentar una edificación, siendo competente “la DGA” y no “la SBN” en el marco de lo dispuesto por el Decreto Legislativo 1439 y su Reglamento 217-2019-EF;

17. Que, en consecuencia, se emitieron el Informe Técnico Legal 0462-2’24/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (folio 13) y “la Resolución impugnada”, los cuales determinaron declarar improcedente la solicitud de transferencia por haberse identificado la existencia de bien inmueble estatal;

18. Que, además, “la SDDI” mediante Oficio 01859-2024/SBN-DGPE-SDDI presentado el 17 de mayo de 2024 (folio 23), remitió la solicitud de “la Administrada” contenida en el Oficio 0128-2024-UNTELS-R del 4 de abril de 2024 (S.I. 08889-2024, a folio 1), para atención de “la DGA”; porque “el área” constituye bien inmueble que se encuentra bajo su competencia;

Respecto a los argumentos de “la Administrada”

19. Que, en ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por “la Administrada”, que en resumen son los siguientes:

Sobre si “el área” constituye un bien inmueble estatal

20. Argumento que obra en el numeral 6.1): “La Administrada” sostiene que la improcedencia de la solicitud se basa en determinar que “el área” es un inmueble estatal, por lo cual, la entidad competente para pronunciarse sobre la petición era “la DGA” y no “la SBN”, por lo cual, se pronunció sólo sobre aspectos de la competencia en el procedimiento y no sobre aspectos de fondo, es decir, sobre si cumple o no con los requisitos. Por tanto, “la Resolución impugnada” es nula porque contradice el numeral 6.1 de “la Directiva” y no toma en consideración que ejecuta actividades de inversión estatal en “el predio” (numerales primero a quinto);

21. Que, al respecto debe indicarse que el artículo 3 del “TUO de la SBN”, indica que los bienes estatales, se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE);

22. Que, el artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo 1439, aprobado mediante Decreto Supremo 217-2019-EF, define 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;

23. Que, asimismo, el inciso f) del artículo 5 de la Directiva 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”*. Siendo la Dirección General de Abastecimiento (en adelante, “la DGA”) del Ministerio de Economía y Finanzas, la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos respecto de bienes inmuebles en el marco del Decreto Legislativo 1439 y su Reglamento”;

24. Que, el inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”, “la SBN” sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia;

25. Que, por su parte, la Dirección de Normas y Registro de “la SBN” (en adelante, “la DNR”) ha comunicado a “la DGPE” mediante Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, criterios respecto a la delimitación de predio estatal y bien inmueble estatal, así como otros aspectos vinculados a las competencias

de “la SBN” en el marco del SNBE, indicando lo siguiente: **“d) Los equipamientos urbanos o aportes reglamentarios que han sido afectados en uso a entidades públicas para el cumplimiento de fines institucionales y que cuentan con edificaciones administradas por dichas entidades, aún cuando comprenden “áreas sin edificaciones”, éstas no se consideran dentro del SNBE, en tanto se cumplan las condiciones de un bien inmueble, esto es, cuente con edificaciones, bajo administración de la entidad, destinadas al cumplimiento de los fines que le han sido otorgados, en cuyo caso el perímetro estará conformado por el área edificada y “sin edificaciones” comprendida por el equipamiento urbano o aporte reglamentario”;**

26. Que, en el numeral 4 del anexo al Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, “la DNR” indica al respecto, lo siguiente:

Cuadro 1
Criteria para delimitar la aplicación del marco del SNBE en relación al SNA

N°	Naturaleza jurídica del bien	Actos de administración o disposición	Edificación	Uso	Ámbito
4	Equipamientos urbanos o aportes reglamentarios	Con actos de administración (reasignación u otro) aprobados en el marco del SNBE, a favor de Entidades públicas a partir de la vigencia del Decreto Leg. 1439.	Con edificaciones (parcial o total)	Con uso correspondiente al acto otorgado	Permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra comunicada por escrito a la entidad otorgante y la SBN. En tanto ello no ocurra es factible aprobar actos en el marco del SNBE, de acuerdo al art. 8 de la Ley 29151. Cuando pasa al SNA, el perímetro comprende áreas edificadas y áreas sin edificaciones que se encuentren bajo la entidad pública, verificable con el acto de administración o disposición aprobado a su favor.

Fuente: Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024 (Anexo)

27. Que, no obstante, “la Administrada” considera que la improcedencia de la solicitud sólo se basa en determinar que “el área” es un inmueble estatal, por lo cual, la entidad competente para pronunciarse sobre la petición era “la DGA” y no “la SBN”. Por eso, considera que “la SDDI” se pronunció sólo sobre aspectos de su competencia en el procedimiento y no sobre aspectos de fondo, habiéndose generado un vicio de nulidad que afecta “la Resolución impugnada”;

28. Que, para confirmar o desvirtuar la conclusión de “la SDDI”, se emitió el Oficio 00177-2024/SBN-DGPE del 1 de julio de 2024, en donde se solicitó a “la Administrada” lo siguiente: **1)** Adjuntar el Informe 060-2024-UNTELS-R-OPP-UF (sin fecha), o en todo caso, precisar si se trata del Informe 061-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024, conforme lo dispone el inciso 6) del artículo 124 del “TUO de la LPAG” y **2)** que presentara la recepción de obras sobre la edificación; bajo apercibimiento de continuarse con emitir la resolución correspondiente; lo cual fue atendido mediante Oficio 416-2024-UNTELS-OAJ presentado el 8 de julio de 2024 (S.I. 19154-2024), en donde presentó la información solicitada, la cual se procede a evaluar en atención a que aún no se ha emitido la resolución de esta instancia;

29. Que, de acuerdo al numeral 4 del anexo al Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, se determina respecto a “el área”, lo siguiente:

Cuadro 2
Criterios para delimitar la aplicación del marco del SNBE en relación al SNA aplicados a “el área”

N°	Naturaleza jurídica del bien	Actos de administración o disposición	Edificación	Uso	Ámbito
1	“El área” constituye un Equipamiento urbano, destinado a Educación.	Con actos de administración (reasignación u otro) aprobados en el marco del SNBE, a favor de Entidades públicas a partir de la vigencia del Decreto Leg. 1439: a) Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019: Se reasignó “el área”. b) Resolución 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022: Se amplió plazo a dos (2) años.	Con edificaciones (parcial o total): Parcial	Con uso correspondiente al acto otorgado: Uso educación	“La Administrada” ha presentado el Acta de recepción de obra del 21 de septiembre de 2023. En consecuencia, “el área” ha ingresado al Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA), no siendo competente “la SBN” para emitir acto de disposición

Fuente: Informe Preliminar 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 y Oficio 416-2024-UNTELS-OAJ del 8 de julio de 2024 (S.I. 19154-2024)

30. Que, en ese sentido, “la SDDI” advirtió que “el área” presenta una edificación que abarca aproximadamente 250 m² (5,4%), ubicada en la esquina formada por las avenidas Isidoro Suárez y José Carlos Mariátegui, el resto es área libre sin tratamiento alguno y el Informe de Brigada 00257-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (folio 10); resultando que “el área” constituye un bien inmueble estatal y no un predio estatal; lo cual ha sido verificado a través del Acta de Recepción de Obra suscrito entre los representantes de “la Administrada” con terceros para la edificación de cerco perimétrico, circulación externa e ingreso del 21 de septiembre de 2023 al cual se adjunta el Cuaderno de obra del Proyecto y la Carta 030-GYV-2023 del 31 de octubre

de 2023, adjuntos al Oficio 416-2024-UNTELS-OAJ del 8 de julio de 2024 (S.I. 19154-2024) y que revelan que existe cerco perimétrico, pisos de ingreso, arcos de ingreso, veredas y casetas de vigilancia, entre otras obras complementarias;

31. Que, además, “la Administrada” ha señalado que si bien ofreció como medio probatorio al el Informe 060-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024; corrige y precisa que se trata del Informe 061-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024;

32. Que, en consecuencia, debe considerarse que la condición de bien inmueble estatal de “el área”, determina la falta de competencia de “la SDDI” para emitir actos de disposición, y debido a esta causa, las acciones que indica el Informe 061-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024, las cuales se impulsan con Oficio 0722-2024-UNTELS-R-OPP del 8 de abril de 2024 y Oficio 0375-2024-UNTELS-R-DGA-USG del 25 de marzo de 2024, por “la Administrada” carecen de relevancia para revocar “la Resolución impugnada”, ya que se trata de un aspecto esencial del procedimiento, de acuerdo al artículo 72 del “TUO de la LPAG”;

33. Que, además debe tenerse en consideración que “la Administrada” solicita la transferencia de “el área”, la cual tiene reasignada en uso para que la destine a nuevos ambientes del Centro Preuniversitario, auditorio y losas deportivas, en virtud de la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019;

34. Que, sin embargo, “la SDAPE” ha señalado con Memorándum 02824/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de julio de 2024, que no advierte que “la Administrada” haya cumplido con presentar documento alguno para cumplir con la obligación de presentar expediente del proyecto, dentro del plazo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de haber quedado firme la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019 y de acuerdo a la ampliación de plazo de dos (2) años para presentar dicho proyecto, la cual se computó desde el 24 de octubre de 2021 al 24 de octubre de 2023. Asimismo, “la SDS” indica que no se han realizado acciones de supervisión sobre “el área”, mediante Memorándum 01519-2024/SBN.DGPE-SDS del 4 de julio de 2024;

35. Que, en consecuencia, debe desestimarse el primer argumento, porque no se evidencia que “el área” solicitada sea un predio estatal, el cual deba ser susceptible de ser objeto de acto de disposición;

Si a “el área” solicitada en transferencia por “la Administrada”, se le pueden aplicar las normas del SNBE, invocadas en la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022

36. Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” indica que en este caso ya existe como un precedente la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022, emitida respecto a la solicitud de transferencia del área de 4 578,90 m², presentada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto “Mejoramiento de los servicios complementarios de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle”, bajo sanción de reversión a favor del Estado, contenida en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI (numeral sexto);

37. Que, según la décimo primera (undécima) 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. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 del presente Reglamento, en cuanto le sean aplicables”*;

38. Que, de lo expuesto, se advierte que resulta requisito indispensable que el área a ser transferida para su acumulación, deba ser un predio estatal regido por el SNBE y no un bien inmueble estatal, en cuyo caso, sería de la competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento, a través de “la DGA”;

39. Que, “la Administrada” indica que en este caso ya existe como un precedente la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022, emitida respecto a la solicitud de transferencia de un área de 4 578,90 m² (en adelante, “el terreno”, presentada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto “Mejoramiento de los servicios complementarios de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle”, bajo sanción de reversión a favor del Estado, contenida en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI;

40. Que, examinado el Asiento B00003 de la partida registral 45506991 del Registro de Predios de la Zona Registral IX-Sede Lima, que obra archivada en el CUS 1624 y pertenece al terreno de 4 578,90 m², cuya transferencia fue solicitada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto referido y cuyos actuados obran en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI; se advierte que se trataría de un bien inmueble estatal, porque el terreno presenta una declaración de fábrica inscrita, con fecha de finalización de obra el 15 de junio de 2016, por lo cual, el caso expuesto no podría asemejarse o igualarse a “el área” solicitada por “la Administrada”. Ahora bien, “la DGPE” iniciará las acciones de su competencia para determinar la legalidad de la transferencia de dominio sobre el terreno de 4 578,90 m², para lo cual se ha emitido el Memorándum 01580-2024/SBN-DGPE del 9 de julio de 2024, dirigido a “la SDDI”, para que informe sobre los hechos mencionados. En ese sentido, debe desestimarse el segundo argumento;

41. Que, en consecuencia, debe declararse fundado el recurso de apelación presentado el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024), conforme a los fundamentos expuestos, sin darse por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR-UNTELS**, representada por su Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Jorge Luis Vargas Tuya, contra la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución, sin darse por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- CONFIRMAR la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024.

ARTÍCULO 3.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00321-2024/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación, presentado por la UNTELS

REFERENCIA : a) Memorándum 01531-2024/SBN-DGPE-SDDI
b) S.I. 14439-2024
c) S.I. 19154-2024
d) Expediente 296-2024/SBNSDDI

FECHA : San Isidro, 9 de julio de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "la SDDI") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en el presentado 7 de mayo de 2024 (S.I. 12373-2024), por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR-UNTELS**, representada por su Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Jorge Luis Vargas Tuya, contra la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024, que declaró improcedente la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** respecto al área de 4 660 m², ubicado en la Mz. E, Lote E de la Etapa Sexta, San Gabriel Alto, Pueblo Joven José Carlos Mariátegui, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida registral P03128220 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, con CUS 27768 (en adelante, "el área").

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 01531-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de mayo de 2024, "la SDDI" remitió el Expediente 296-2024/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación presentado el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024) por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR-UNTELS** (en adelante, "la Administrada"), representada por su Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Jorge Luis Vargas Tuya, contra la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (en adelante, "la Resolución impugnada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada"

- 2.1. Mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024) "la Administrada" solicita que se declare fundado su recurso de apelación y en consecuencia se revoque "la Resolución impugnada" y reformándola declare aprobada la transferencia de dominio de "el predio". Adjunta: **1)** Copia de la Resolución Rectoral 00130-2024-UNTELS-R del 16 de mayo de 2024, que encargó la Jefatura de la Oficina de Asesoría Jurídica de "la Administrada"; y **2)** Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022.



2.2. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales II al III), por los fundamentos que a continuación se detallan:

2.2.1. Sostiene que la improcedencia de la solicitud se basa en determinar que "el área" es un inmueble estatal, por lo cual, la entidad competente para pronunciarse sobre la petición era la Dirección General de Abastecimiento (en adelante, "la DGA"), del Sistema Nacional de Abastecimiento y no "la SBN", por lo cual, se pronunció sobre aspectos de la competencia en el procedimiento y no sobre aspectos de fondo, es decir, sobre si cumple o no con los requisitos. Por tanto, "la Resolución impugnada" es nula porque contradice el numeral 6.1 de la Directiva DIR-00006-2022/SBN "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales", aprobada con 0009-2022/SBN (en adelante, "la Directiva") y no toma en consideración que ejecuta actividades de inversión estatal en "el predio" (numerales primero a quinto);

2.2.2. Indica que en este caso ya existe como un precedente la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022, emitida respecto a la solicitud de transferencia del predio de 4 578,90 m², presentada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto "Mejoramiento de los servicios complementarios de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle", bajo sanción de reversión a favor del Estado, contenida en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI (numeral sexto);

2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "la Administrada" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen "la Resolución impugnada". Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.3.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del "TUO de la LPAG", establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.3.2. Asimismo, el artículo 220 del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

2.3.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.



2.3.4. Mediante "la Resolución impugnada" se declaró improcedente la solicitud de transferencia interestatal respecto a "el área"; en consecuencia, se advierte legitimidad para impugnarla.

Plazo

2.3.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG", concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

2.3.6. "La Resolución impugnada" fue notificada mediante depósito de la Notificación 1298-2024/SBN-GG-UTD del 3 de mayo de 2024, en la Mesa de Partes Virtual de "la Administrada" el 3 de mayo de 2024, según captura de pantalla de la misma fecha, en donde se reporta el estado del registro 17-1746, que la contiene (folio 19). En ese sentido, el plazo legal para impugnar se inició desde el 6 de mayo de 2024 y venció el 24 de mayo de 2024. En ese sentido, "la Administrada" interpuso el recurso de apelación el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024) "la Administrada", dentro del plazo legal de quince (15) días hábiles establecidos en el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".

2.4. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

2.5. Asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurrido en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por "la DGPE";

Determinación de la cuestión de fondo

¿"El área" solicitada en transferencia por "la Administrada" constituye un bien inmueble estatal?

¿A "el área" solicitada en transferencia por "la Administrada", se le pueden aplicar las normas del SNBE, invocadas en la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022?



Descripción de los hechos

- 2.6. Mediante Oficio 0128-2024-UNTELS-R presentado el 4 de abril de 2024 (S.I. 08889-2024, a folio 1), "la Administrada" solicitó la transferencia de "el área", indicando que tenía su administración en virtud de la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE"). Debe recordarse que "la SDAPE" dispuso la reasignación en uso de "el área" a su favor para que lo destine a edificar nuevos ambientes del Centro Preuniversitario, auditorio y losas deportivas; condicionado al cumplimiento de la obligación de presentar expediente del proyecto, dentro del plazo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de haber quedado firme la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019, la cual fue notificada el 23 de octubre de 2019 y vencía el 24 de octubre de 2021.
- 2.7. Asimismo, "la Administrada" indica que mediante Resolución 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo de 2022, "la SDAPE" dispuso ampliar el plazo para la presentación del expediente del proyecto a ejecutarse en "el predio", cuyo plazo se computaría desde el 24 de octubre de 2021 al 21 de octubre de 2023.
- 2.8. Evaluada la solicitud de transferencia, "la SDDI" advirtió mediante Informe Preliminar 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 (folio 7), que "el área" se encuentra inscrita a favor del Estado representado por "la SBN", en partida P03128220 del Registro de Predios de Lima. "El área" tiene como uso "Área destinada a Educación", por lo cual, constituye un equipamiento urbano. En el Asiento 00006 el Estado representado por "la SBN", asumió la titularidad en virtud de la Resolución 078-2013/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2013. En el Asiento 00007, se independizó el área de 1 500,00 m², quedando como remanente 4 660,00 m², los cuales constituyen "el área".
- 2.9. En el Asiento 00008, se advierte que se inscribió la reasignación de uso de "el área" a favor de "la Administrada" para que lo destine a nuevos ambientes del Centro Preuniversitario, auditorio y losas deportivas, en virtud de la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019.
- 2.10. En el Asiento 00009, se encuentra inscrita la Resolución 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022, que dispuso la ampliación del plazo para la presentación del proyecto a ejecutarse en "el área" de 4 660,00 m², computándose desde el 24 de octubre de 2021 al 24 de octubre de 2023. Asimismo, "el área" conformaría parte de los servicios públicos complementarios del área de equipamiento urbano del Pueblo Joven José Carlos Mariátegui Etapa Sexta y tiene la condición de bien de dominio público, lo que impediría su disponibilidad.
- 2.11. El Informe Preliminar 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 (folio 7), agrega que "el área" presenta una edificación que abarca aproximadamente 250 m² (5,4%), ubicada en la esquina formada por las avenidas Isidoro Suárez y José Carlos Mariátegui, el resto es área libre sin tratamiento alguno.
- 2.12. El Informe de Brigada 00257-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (folio 10), concluyó que debía declararse improcedente la solicitud de transferencia, porque "el área" presenta características de ser un bien inmueble estatal en relación a 250 m² (5,4%), al presentar una edificación, siendo competente "la DGA" y no "la SBN" en el marco de lo dispuesto por el Decreto Legislativo 1439 y su Reglamento 217-2019-EF.



- 2.13. En consecuencia, se emitieron el Informe Técnico Legal 0462-2'24/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (folio 13) y "la Resolución impugnada", los cuales determinaron declarar improcedente la solicitud de transferencia por haberse identificado la existencia de bien inmueble estatal.
- 2.14. Además, "la SDDI" mediante Oficio 01859-2024/SBN-DGPE-SDDI presentado el 17 de mayo de 2024 (folio 23), remitió la solicitud de "la Administrada" contenida en el Oficio 0128-2024-UNTELS-R del 4 de abril de 2024 (S.I. 08889-2024, a folio 1), para atención de "la DGA"; porque "el área" constituye bien inmueble que se encuentra bajo su competencia.

Respecto a los argumentos de "la Administrada"

- 2.15. En ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por "la Administrada", que en resumen son los siguientes:

Sobre si "el área" constituye un bien inmueble estatal

- 2.16. Argumento que obra en el numeral 6.1): "La Administrada" sostiene que la improcedencia de la solicitud se basa en determinar que "el área" es un inmueble estatal, por lo cual, la entidad competente para pronunciarse sobre la petición era "la DGA" y no "la SBN", por lo cual, se pronunció sólo sobre aspectos de la competencia en el procedimiento y no sobre aspectos de fondo, es decir, sobre si cumple o no con los requisitos. Por tanto, "la Resolución impugnada" es nula porque contradice el numeral 6.1 de "la Directiva" y no toma en consideración que ejecuta actividades de inversión estatal en "el predio" (numerales primero a quinto).
- 2.17. Al respecto debe indicarse que el artículo 3 del "TUO de la SBN", indica que los bienes estatales, se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).
- 2.18. El artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo 1439, aprobado mediante Decreto Supremo 217- 2019-EF, define 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.
- 2.19. Asimismo, el inciso f) del artículo 5 de la Directiva 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"*. Siendo la Dirección General de Abastecimiento (en adelante, "la DGA") del Ministerio de Economía y Finanzas, la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos respecto de bienes inmuebles en el marco del Decreto Legislativo 1439 y su Reglamento".



- 2.20. El inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56 de "el Reglamento", "la SBN" sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
- 2.21. Por su parte, la Dirección de Normas y Registro de "la SBN" (en adelante, "la DNR") ha comunicado a "la DGPE" mediante Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, criterios respecto a la delimitación de predio estatal y bien inmueble estatal, así como otros aspectos vinculados a las competencias de "la SBN" en el marco del SNBE, indicando lo siguiente: **"d) Los equipamientos urbanos o aportes reglamentarios que han sido afectados en uso a entidades públicas para el cumplimiento de fines institucionales y que cuentan con edificaciones administradas por dichas entidades, aún cuando comprenden "áreas sin edificaciones", éstas no se consideran dentro del SNBE, en tanto se cumplan las condiciones de un bien inmueble, esto es, cuente con edificaciones, bajo administración de la entidad, destinadas al cumplimiento de los fines que le han sido otorgados, en cuyo caso el perímetro estará conformado por el área edificada y "sin edificaciones" comprendida por el equipamiento urbano o aporte reglamentario".**
- 2.22. En el numeral 4 del anexo al Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, "la DNR" indica al respecto, lo siguiente:

Cuadro 1
Criterios para delimitar la aplicación del marco del SNBE en relación al SNA

N°	Naturaleza jurídica del bien	Actos de administración o disposición	Edificación	Uso	Ámbito
4	Equipamientos urbanos o aportes reglamentarios	Con actos de administración (reasignación u otro) aprobados en el marco del SNBE, a favor de Entidades públicas a partir de la vigencia del Decreto Leg. 1439.	Con edificaciones (parcial o total)	Con uso correspondiente al acto otorgado	Permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra comunicada por escrito a la entidad otorgante y la SBN. En tanto ello no ocurra es factible aprobar actos en el marco del SNBE, de acuerdo al art. 8 de la Ley 29151. Cuando pasa al SNA, el perímetro comprende áreas edificadas y áreas sin edificaciones que se encuentren bajo la entidad pública, verificable con el acto de administración o disposición aprobado a su favor.

Fuente: Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024 (Anexo)

- 2.23. No obstante, "la Administrada" considera que la improcedencia de la solicitud sólo se basa en determinar que "el área" es un inmueble estatal, por lo cual, la entidad competente para pronunciarse sobre la petición era "la DGA" y no "la SBN". Por eso, considera que "la SDDI" se pronunció sólo sobre aspectos de su competencia



en el procedimiento y no sobre aspectos de fondo, habiéndose generado un vicio de nulidad que afecta "la Resolución impugnada".

- 2.24. Para confirmar o desvirtuar la conclusión de "la SDDI", se emitió el Oficio 00177-2024/SBN-DGPE del 1 de julio de 2024, en donde se solicitó a "la Administrada" lo siguiente: **1)** Adjuntar el Informe 060-2024-UNTELS-R-OPP-UF (sin fecha), o en todo caso, precisar si se trata del Informe 061-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024, conforme lo dispone el inciso 6) del artículo 124 del "TUO de la LPAG" y **2)** que presentara la recepción de obras sobre la edificación; bajo apercibimiento de continuarse con emitir la resolución correspondiente; lo cual fue atendido mediante Oficio 416-2024-UNTELS-OAJ presentado el 8 de julio de 2024 (S.I. 19154-2024), en donde presentó la información solicitada, la cual se procede a evaluar en atención a que aún no se ha emitido la resolución de esta instancia.
- 2.25. De acuerdo al numeral 4 del anexo al Memorándum 00153-2024/SBN-DNR del 14 de mayo de 2024, se determina respecto a "el área", lo siguiente:

Cuadro 2
Criterios para delimitar la aplicación del marco del SNBE en relación al SNA aplicados a "el área"

N°	Naturaleza jurídica del bien	Actos de administración o disposición	Edificación	Uso	Ámbito
1	"El área" constituye un Equipamiento urbano, destinado a Educación.	Con actos de administración (reasignación u otro) aprobados en el marco del SNBE, a favor de Entidades públicas a partir de la vigencia del Decreto Leg. 1439: a) Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019: Se reasignó "el área". b) Resolución 0264-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022: Se amplió plazo a dos (2) años.	Con edificaciones (parcial o total): Parcial	Con uso correspondiente al acto otorgado: Uso educación	"La Administrada" ha presentado el Acta de recepción de obra del 21 de septiembre de 2023. En consecuencia, "el área" ha ingresado al Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA), no siendo competente "la SBN" para emitir acto de disposición

Fuente: Informe Preliminar 00520-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2024 y Oficio 416-2024-UNTELS-OAJ del 8 de julio de 2024 (S.I. 19154-2024)



- 2.26. En ese sentido, "la SDDI" advirtió que "el área" presenta una edificación que abarca aproximadamente 250 m² (5,4%), ubicada en la esquina formada por las avenidas Isidoro Suárez y José Carlos Mariátegui, el resto es área libre sin tratamiento alguno y el Informe de Brigada 00257-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024 (folio 10); resultando que "el área" constituye un bien inmueble estatal y no un predio estatal; lo cual ha sido verificado a través del Acta de Recepción de Obra suscrito entre los representantes de "la Administrada" con terceros para la edificación de cerco perimétrico, circulación externa e ingreso del 21 de septiembre de 2023 al cual se adjunta el Cuaderno de obra del Proyecto y la Carta 030-GYV-2023 del 31 de octubre de 2023, adjuntos al Oficio 416-2024-UNTELS-OAJ del 8 de julio de 2024 (S.I. 19154-2024) y que revelan que existe cerco perimétrico, pisos de ingreso, arcos de ingreso, veredas y casetas de vigilancia, entre otras obras complementarias.
- 2.27. Además, "la Administrada" ha señalado que si bien ofreció como medio probatorio al el Informe 060-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024; corrige y precisa que se trata del Informe 061-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024;
- 2.28. En consecuencia, debe considerarse que la condición de bien inmueble estatal de "el área", determina la falta de competencia de "la SDDI" para emitir actos de disposición, y debido a esta causa, las acciones que indica el Informe 061-2024-UNTELS-R-OPP-UF del 5 de abril de 2024, las cuales se impulsan con Oficio 0722-2024-UNTELS-R-OPP del 8 de abril de 2024 y Oficio 0375-2024-UNTELS-R-DGA-USG del 25 de marzo de 2024, por "la Administrada" carecen de relevancia para revocar "la Resolución impugnada", ya que se trata de un aspecto esencial del procedimiento, de acuerdo al artículo 72 del "TUO de la LPAG".
- 2.29. Debe tenerse en consideración que "la Administrada" solicita la transferencia de "el área", la cual tiene reasignada en uso para que la destine a nuevos ambientes del Centro Preuniversitario, auditorio y losas deportivas, en virtud de la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019.
- 2.30. Sin embargo, "la SDAPE" ha señalado con Memorándum 02824/SBN.DGPE-SDAPE del 3 de julio de 2024, que no advierte que "la Administrada" haya cumplido con presentar documento alguno para cumplir con la obligación de presentar expediente del proyecto, dentro del plazo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de haber quedado firme la Resolución 1015-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de octubre de 2019 y de acuerdo a la ampliación de plazo de dos (2) años para presentar dicho proyecto, la cual se computó desde el 24 de octubre de 2021 al 24 de octubre de 2023. Asimismo, "la SDS" indica que no se han realizado acciones de supervisión sobre "el área", mediante Memorándum 01519-2024/SBN.DGPE-SDS del 4 de julio de 2024.
- 2.31. En consecuencia, debe desestimarse el primer argumento, porque no se evidencia que "el área" solicitada sea un predio estatal, el cual deba ser susceptible de ser objeto de acto de disposición;



Si a “el área” solicitada en transferencia por “la Administrada”, se le pueden aplicar las normas del SNBE, invocadas en la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022

- 2.32. Argumento que obra en el numeral 6.2): “La Administrada” indica que en este caso ya existe como un precedente la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022, emitida respecto a la solicitud de transferencia del área de 4 578,90 m², presentada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto “Mejoramiento de los servicios complementarios de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle”, bajo sanción de reversión a favor del Estado, contenida en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI (numeral sexto).
- 2.33. Según la décimo primera (undécima) 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. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 del presente Reglamento, en cuanto le sean aplicables”*.
- 2.34. De lo expuesto, se advierte que resulta requisito indispensable que el área a ser transferida para su acumulación, deba ser un predio estatal regido por el SNBE y no un bien inmueble estatal, en cuyo caso, sería de la competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento, a través de “la DGA”.
- 2.35. “La Administrada” indica que en este caso ya existe como un precedente la Resolución 0515-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2022, emitida respecto a la solicitud de transferencia de un área de 4 578,90 m² (en adelante, “el terreno”, presentada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto “Mejoramiento de los servicios complementarios de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle”, bajo sanción de reversión a favor del Estado, contenida en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI.
- 2.36. Examinado el Asiento B00003 de la partida registral 45506991 del Registro de Predios de la Zona Registral IX-Sede Lima, que obra archivada en el CUS 1624 y pertenece al terreno de 4 578,90 m², cuya transferencia fue solicitada por la Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle para ejecutar el proyecto referido y cuyos actuados obran en el Expediente 1275-2021/SBNSDDI; se advierte que se trataría de un bien inmueble estatal, porque el terreno presenta una declaración de fábrica inscrita, con fecha de finalización de obra el 15 de junio de 2016, por lo cual, el caso expuesto no podría asemejarse o igualarse a “el área” solicitada por “la Administrada”. Ahora bien, “la DGPE” iniciará las acciones de su competencia para determinar la legalidad de la transferencia de dominio sobre el terreno de 4 578,90 m², para lo cual se ha emitido el Memorandum 01580-2024/SBN-DGPE del 9 de julio de 2024, dirigido a “la SDDI”, para que informe sobre los hechos mencionados. En ese sentido, debe desestimarse el



2.37. En consecuencia, debe declararse fundado el recurso de apelación presentado el 27 de mayo de 2024 (S.I. 14439-2024), conforme a los fundamentos expuestos, y darse por agotada la vía administrativa

III. **CONCLUSIONES:**

3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR-UNTELS**, representada por su Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Jorge Luis Vargas Tuya, contra la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución, y darse por agotada la vía administrativa.

3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 0437-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2024.

IV. **RECOMENDACIÓN:**

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Atentamente,

Firmado por:
Manuel Antonio Preciado Umeres
Especialista en Bienes Estatales III
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.1.2.1

