



RESOLUCIÓN N° 1173-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre de 2019



VISTO:

El Expediente N° 1058-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **INSTITUCIÓN TÉCNICO PRODUCTIVA CETPRO – SAN JUAN**, representada por su Directora Magali Pilar Silva Flores, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** a favor del Ministerio de Educación del predio ubicado en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N°. 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N°. 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de octubre de 2019 (S.I. N° 34056-2019), **INSTITUCIÓN TÉCNICO PRODUCTIVA CETPRO – SAN JUAN**, representada por su Directora Magali Pilar Silva Flores (en adelante "la administrada"), solicita la transferencia de "el predio" a favor el Ministerio de Educación (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de la Resolución Directoral N° 006376-2019-GRL-DREL-UGELMAYNAS-D, emitido por la UGEL de Maynas el 9 de mayo de 2019 (fojas 2); **2)** copia simple de la Resolución Directoral Regional N° 003898-2018-GRL-DREL-D, emitido por Dirección Regional de Educación de Loreto el 27 de diciembre de 2018 (fojas 4); **3)** copia simple de la Resolución Directoral N° 0404, emitido por la Dirección Regional de Educación el 22 de abril 1994 (fojas 6); **4)** copia simple del certificado literal de la partida registral P12000971 del registro predial urbano de la Oficina registral de Loreto (fojas 8).



4. Que, según el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

5. Que, en ese contexto el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

6. Que, dicho procedimiento administrativo también ha sido desarrollado por la Directiva N°. 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N°. 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N°. 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva N°. 005-2013/SBN").

7. Que, el artículo 63° de "el Reglamento", concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N°. 005-2013-SBN, prescribe que *"La transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento"*.

8. Que, respecto a la transferencia de predios de dominio privado del Estado, el artículo 65° del "Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnicos-legales para la ejecución del programa correspondiente, el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

9. Que, en cuanto a la transferencia de predios de dominio público del Estado, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.

10. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de "la Directiva N°. 005-2013/SBN", establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que originalmente fueron de dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa 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, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia; y, en cuarto orden,



RESOLUCIÓN N° 1173-2019/SBN-DGPE-SDDI

los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° 005-2013/SBN” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, se emitió el Informe Preliminar N°. 1419-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de noviembre de 2019 (fojas 52) en el cual se determinó, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor de la Superintendencia de Bienes Nacionales en la partida registral P12000971 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Loreto, con CUS N° 55737;
- ii) Constituye un equipamiento urbano destinado a educación en el proceso de formalización realizado por COFOPRI;
- iii) Se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; siendo que de la revisión del aplicativo SINABIP y de la plataforma JMAP, se observa que no se encuentra registrado procedimiento de extinción de afectación en uso;
- iv) De las imágenes satelitales del Google Earth y el Street View del 7 de marzo de 2019, se advierte un área cercada de palos de madera que abarca 1520.00 m² (39,66 % de “el predio”), en cuyo interior hay presencia de edificaciones que ocupan un área de 850.00 m² (22,18 % de “el predio”) aproximadamente, ocupado por la Institución Técnico Productiva CETPRO – San Juan, 225.00 m² (5,87 % de “el predio”), se encuentra ocupada por edificaciones de tipo vivienda y el resto del área de 2 087,42 m² (54,47 % de “el predio”), se encuentra desocupada.

13. Que, en virtud de lo expuesto, “el predio” tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Educación, afectado en uso por COFOPRI a favor del Ministerio de Educación, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)² del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia predial bajo ninguna de las

¹ **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.

² **a) 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

³ **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.



modalidades descritas en el octavo y noveno considerando de la presente resolución, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud.



14. Que, al haberse determinado la improcedencia no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial.

15. Que, sin perjuicio de lo señalado, resulta importante indicar que la afectación en uso otorga toda seguridad jurídica necesaria para que la entidad titular afectataria (Ministerio de Educación) pueda ejecutar las acciones que crea conveniente para brindar un mejor servicio público a favor de la población de acuerdo a su normatividad vigente, tal como lo ha expuesto la Dirección de Normas y Registro⁴ de esta Superintendencia.

16. Que, no obstante lo indicado corresponde comunicar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal lo advertido en el Informe Preliminar N° 1419-2019/SBN-DGPE-SDDI y en el asiento 00012 y 00013 de la partida registral N° P12000971 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Loreto, en cuanto al titular de "el predio", a fin de que evalúe realizar las acciones correspondientes.



De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, el Informe de Brigada N° 1374-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2019; y, el Informe Técnico N° 1412-2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia presentada por **INSTITUCIÓN TÉCNICO PRODUCTIVA CETPRO – SAN JUAN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 20.1.2.8



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁴ Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015

(...)
3.13 (...) la afectación en uso es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar sus actividades para las cuales ha sido otorgado el predio estatal, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad, los cuales incluyen la realización de mejoras (obras) en el predio, suscribir la respectiva declaratoria de fábrica, así como documentos públicos o privados referidos a los actos de administración del predio, e incluso da la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado.