



RESOLUCIÓN N° 779-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de agosto de 2019

VISTO:


El Expediente N° 488-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Javier E. Galdós Carvajal mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TITULO GRATUITO**, respecto del predio de 1 867,10 m² ubicado en el Asentamiento Humano Upis San José, Mz I, Lote I, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P03192146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima Zona Registral N° IX Sede Lima, con CUS N°35050, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante "la Ley"); Decreto Supremo N° 004-2007-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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), 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 escrito presentado el 20 de mayo de 2019 (S.I. N° 16267-2019), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Javier E. Galdós Carvajal (en adelante "el MVCS") peticona la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución del Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social



“San José”(fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **1)** Informe 016-2019-VIVIENDA/VMVU/PGSU, emitido el 8 de abril de 2019 por el Director Ejecutivo del Programa de Generación del Suelo Urbano de “el MVCS” (fojas 2); **2)** Informe Técnico Legal N° 002-2019/VMVU/PGSU-ATRT, emitido el 8 de abril de 2019, por el Programa Generación de Suelo Urbano de “el MVCS”(fojas 3 y 4); **3)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 353-2015-SGC-GDU/ML emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Lurín el 25 de Agosto de 2015 (fojas 5); **4)** memoria descriptiva de febrero de 2019(fojas 6 y 7); **5)** plano perimétrico y ubicación suscrito en febrero de 2019 por el arquitecto Christian Yaya Lepe correspondiente a “el predio”(fojas 8); **6)** copia simple de la partida registral P03192146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 9); y, **7)** Plan conceptual del Proyecto Urbano Integral “San José” (fojas 13).


4. Que, 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.

5. Que, el artículo 63° de “el Reglamento”, establece 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.



6. 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.

7. Que, por su parte 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.



8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de 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, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.



RESOLUCIÓN N° 779-2019/SBN-DGPE-SDDI

9. 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, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento" y "la Directiva N° 005-2013/SBN".

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 610-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2019 (fojas 15) determinando respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P03192146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con Cus N° 35050 (fojas 9), sobre el cual recayó una afectación en uso otorgada por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a favor del Ministerio de Educación para que lo destine a Educación y cuya extinción de la citada afectación consta inscrita en el asiento 00005 de la referida partida registral en mérito de la Resolución N° 257-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2016; y, ii) constituye un lote de equipamiento urbano destinado a educación, bien de dominio público.

11. Que, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se ha determinado que "el predio" tiene la condición de bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), el cual fue afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, de conformidad con los artículos 58^{o1} y 59^{o2} del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

12. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección previamente evaluar si procede continuar con el procedimiento de transferencia predial y determinar si procede la desafectación administrativa de "el predio".

¹ Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

² Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

13. Que, el procedimiento de desafectación administrativa de predios de dominio público, se encuentra regulado en el artículo 43° de "el Reglamento", el cual establece que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y será aprobada por la SBN.

14. Que, por su parte la Subdirección de Normas y Capacitación – SDNC, encargada, entre otros, de absolver las consultas efectuadas por las áreas de la institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE, en su Informe N° 0088-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de junio de 2017, concluye, entre otros, que entre los factores a evaluar para la emisión del Informe Técnico Legal que analice y verifique que el predio ha perdido su condición o naturaleza apropiada para la prestación del uso o servicio público, se deberá considerar de manera conjunta la existencia de otras áreas que satisfagan la necesidad del uso o servicio público a la que estaba destinado el predio que se pretende desafectar.

15. Que, en atención a lo dispuesto en el décimo tercero y décimo cuarto considerando de la presente resolución, esta Subdirección emitió el Oficio N°1958-2019/SBN-DGPE-SDDI del 10 de junio de 2019 (en adelante "el Oficio") requiriendo a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante, "la DIGEIE"), informe si tiene programado ejecutar sobre "el predio" algún proyecto educativo, o si la demanda educativa se encuentra cubierta; otorgándole por ello el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", requerimiento formulado en virtud a lo contemplado en el numeral 87.2.2 del artículo 87° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba "el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General. Cabe precisar, que "el Oficio" fue notificado el 11 de junio de 2019 (fojas 17).

16. Que, con el Oficio N° 1694-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 1 de julio de 2019 (S.I N° 21979-2019), "la DIGEIE" solicita la ampliación del plazo de "el Oficio" para su atención, concedida por esta Subdirección con el Oficio N° 2301-2019/SBN-DGPE-SDDI del 9 de julio de 2019 (fojas 81).

17. Que, en consecuencia, mediante Oficio N° 1770-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 09 de julio de 2019 (S.I N° 22802-2019), "la DIGEIE" traslada el Informe N° 993-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 3 de julio de 2019, elaborado por la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario de la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación, mediante la cual comunica a esta Subdirección sobre la necesidad educativa y el proyecto educativo a desarrollar sobre "el predio" consistente en la construcción e implementación del Centro de Educación Técnico Superior "José Faustino Sánchez Carrión" (CETPRO " José Faustino Sánchez Carrión"), adjuntando para ello el Plan Conceptual del referido proyecto.

18. Que, conforme se ha señalado en el décimo considerando de la presente resolución, se ha determinado que "el predio" constituye un bien de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano (educación), el cual no ha perdido naturaleza o condición apropiada para el uso o servicio público al cual estaba destinado, dado que existe la necesidad educativa de "el MINEDU" de requerir "el predio" para la ejecución del proyecto educativo denominado "Mejoramiento e Implementación de los servicios educativos del CETPRO José Faustino Sánchez Carrión"; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno mediante la modalidad de transferencia predial regulada en los artículos 62°, 63° y 65° de "el Reglamento"; deviniendo por ello improcedente la desafectación administrativa para su posterior transferencia respecto de "el predio".



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 779-2019/SBN-DGPE-SDDI

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante 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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero del 2017, el Informe de Brigada N° 1000 -2019/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2019; y, el Informe Técnico Legal N° 0969-2019/SBN-DGPE-SDDI de 28 de agosto de 2019.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO - MVCS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente que sustenta el presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I N° 20.1.2.4



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