



## **RESOLUCION N° 205-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de abril de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 094-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI**, representada por su Director Regional Alonzo Mauro Guerra Chacón, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, respecto del predio de 2 746,53 m<sup>2</sup>, ubicado en el Centro Poblado Puerto Esperanza Parcela 2, distrito y provincia de Purús y departamento de Ucayali, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P19036950 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, CUS N° 78871, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr 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 “el ROF”), la Sub Dirección 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 Oficio N° 024-2018-GRU-DRE-OPP-ACCESO, presentada el 24 de enero del 2018 (S.I N° 02408-2018), la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI**, representada por su Director Regional Alonzo Mauro Guerra Chacón (en adelante “la administrada”), peticiona la Transferencia Entre Entidades Públicas a favor del Ministerio de Educación de “el predio”, con el fin - según dice - el mejoramiento y ampliación del servicio educativo, en la medida que viene



funcionando la Institución Educativa Inicial Escolarizada N° 276 (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **i)** informe N° 001-2018-DREU-OPP-ACCESO emitida por la Oficina de Planeamiento y Presupuesto de la Dirección Regional de Educación del Gobierno Regional de Ucayali (fojas 2); **ii)** copia simple del título de afectación en uso emitida por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI del 2012 (fojas 4); **iii)** copia simple del formato SNIP -03 (Ficha de Registro – Banco de proyectos) del 22 de diciembre del 2017 (fojas 8); y, **iv)** copia simple del Oficio N° 104-2017-MINEDU/VMGI-PRONIED-UGSC emitida por la Unidad de Gerencial de Supervisión de Convenios del Programa Nacional de Infraestructura Educativa (fojas 16).

4. Que, con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico – legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros, 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.

5. 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.

6. 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”, 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.

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, 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, y 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





## RESOLUCION N° 205-2018/SBN-DGPE-SDDI

cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 276-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril del 2018 (fojas 17), así como realizó el análisis de los antecedentes registrales, determinándose respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P19036950 del Registro Predial Urbano, Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa (fojas 20); **ii)** fue objeto de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, entidad formalizadora que concluyó dicho proceso con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación, según consta en el asiento 00003 de la referida partida registral, la cual se encuentra vigente (fojas 21); y, **iii)** constituye un lote de equipamiento urbano (Área Destinada Educación), la misma que tiene la condición de bien de dominio público.

10. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”, se establece que *“las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”*. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que 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.

11. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el noveno considerando de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que, éste fue objeto del proceso de formalización de la propiedad informal por parte de COFOPRI; siendo que dicho Ente de Formalización concluyó la formalización de “el predio” con la emisión del título de afectación en uso en favor del Ministerio de Educación con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 21), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.

12. Que, de conformidad con el considerando precedente, si bien es cierto el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso, no es menos cierto que, para que opere la titularidad en favor de la SBN, debe cumplirse con el procedimiento previsto en la Octava



Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, según la cual: “Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC”. En ese sentido, no habiéndose emitido resolución alguna, no ha operado el cambio de titularidad de COFOPRI en favor de la SBN.



13. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que “el predio” aún se encuentra inscrito a favor de la Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituyendo además un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)<sup>2</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en Materia de Acceso a la Propiedad Formal; razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial a través de ninguna de las figuras descritas en los considerandos cuarto y quinto de la presente resolución, ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, en ese sentido la solicitud de transferencia presentada por “la administrada” deviene en improcedente.



14. Que, por otro lado se debe hacer presente que el derecho de afectación en uso otorgado, faculta a la entidad beneficiaria a usar a título gratuito el predio para que lo destine al uso o servicio público que se pretenda, tal como se viene dando en el presente caso. Asimismo, según la Directiva N° 005-2011-SBN, “Procedimiento para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado Estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público”, la entidad beneficiaria de la afectación en uso debe efectuar la declaratoria de fabrica de las obras ejecutadas sobre el predio a favor del Estado o a su propio nombre.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de “el predio” a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, de conformidad con la norma glosada en el décimo segundo considerando de la presente resolución.



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° 346 -2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2018; y, el Informe Técnico Legal N° 0222-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2018.

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **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.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## RESOLUCIÓN N° 205-2018/SBN-DGPE-SDDI



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI**, representada por su Director Regional Alonzo Mauro Guerra Chacón, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda 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.: 8.0.2.8



*Maria del Pilar Pineda Flores*

ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES