

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 304-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 811-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **GERENCIA REGIONAL DE EDUCACION DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, representada por su Gerente Regional, Guido Alfredo Rospigliosi Galindo, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un predio de 8 832,00 m², ubicado en el asentamiento Humano Urbanización Popular de Interés Social Los Milagros-Vivienda Aler, Manzana 12-3, Lote 1, Zona 3-Vivienda, distrito Yura, provincia y departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), en la Partida N° P06176571 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, 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, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, 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, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013-VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 solicitud presentada el 14 de octubre de 2016 (S.I. N° 28265-2016), la Gerencia Regional de Educación de Arequipa del Gobierno Regional de Arequipa, representada por su Gerente Regional, Guido Alfredo Rospigliosi Galindo (en adelante "la Administrada"), peticiona la Transferencia Predial respecto de "el predio" para ejecutar el proyecto "la Creación de los Servicios de Educación Inicial Escolarizada en la I.E.I UPIS Los Milagros Zona II Margen Derecha, distrito de Yura, provincia de Arequipa, Región Arequipa" (fojas 1 y 2). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple de la Resolución Ejecutiva Regional del 26 de agosto de 2016, emitida por el Gobierno regional de Arequipa, por la cual designan al señor Guido Alfredo Rospigliosi Galindo como Gerente Regional de Educación (foja 3); **b)** copia simple de la partida registral N° P06176571 (fojas 8 al 11); **c)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios GDUR/MDY del 19 de setiembre de 201, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Yura (foja 12); **d)** plano de localización y ubicación (lámina U-01) emitido en octubre de 2016 (foja 14); **e)** plano perimétrico (lámina A-1) emitido en octubre de 2016 (foja 15); **f)** memoria descriptiva emitida en octubre de 2016; y, **g)** plan conceptual del proyecto "Creaciones de los Servicios de Educación Inicial Escolarizado en la I.E.I. UPIS Los Milagros Zona II Margen Derecha (fojas 21 al 55).



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 Transferencia 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 "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, a mayor abundamiento se tiene el pronunciamiento de la Dirección de Normas y Registro - DNR de esta Superintendencia, vertido en el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, en el cual señala que los lotes de equipamiento urbano afectados para ser destinados a un uso o servicio público en materia de educación, salud, recreación o vías, constituyen bienes de dominio público originarios por estar destinadas a un uso o servicio público, ostentando el carácter de



RESOLUCIÓN N° 304-2017/SBN-DGPE-SDDI

inalienables, inembargables e imprescriptibles, sobre los cuales no cabe una transferencia de dominio, en consecuencia no le es aplicable la Tercera Disposición Complementaria de "el Reglamento"¹, salvo que hubiese perdido dicha condición, para lo cual previamente tendrían que ser desafectados administrativamente de su condición de bien de dominio público y pasar a al dominio privado estatal.



8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de "la Directiva", 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.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de transferencia predial ingreso, 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 Estatales, 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", TUPA, "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 1566-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016 (fojas 60 y 61). En dicho informe se concluye, respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 De la evaluación y comparación gráfica catastral del polígono, según el plano presentado por el administrado (área de 8 832,00 m²), con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito a **favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI** en la Partida Registral N° **P06176571**, del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Arequipa, con Uso: (Área de Educación), **afectado en uso a favor del Ministerio de Educación**, por un plazo indeterminado con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.

"(...)"

¹ Conforme al Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, emitido por la Subdirección de Normas y Registros de esta Superintendencia (fojas 87-90).

11. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el considerando que antecede y de la revisión 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 (Asiento 00005 de la partida N° P06176571), por un plazo indefinido con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (fojas 58).

12. Que, en el caso en concreto, 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 Comisión 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, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno, razón por la cual la solicitud transferencia presentada por la “administrada” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú² concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”³ y la normativa glosada en el quinto y sexto considerando de la presente resolución.



14. Que, esta Subdirección ha puesto en conocimiento a la Subdirección del Patrimonio Estatal mediante Memorando N° 1426- 2017/SBN-DGPE-SDDI, a fin de que evalúe y regularice 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.



15. Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, queda expedito el derecho de “la administrada” para solicitar la reasignación del uso público de “el predio” a su favor, previa evaluación de la extinción de la afectación en uso otorgado a favor del Ministerio de Educación, en aplicación del artículo 41° de “el Reglamento”, el cual señala que “Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN (...)”. Procedimiento que será evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia. Asimismo, puede solicitar la afectación en uso en vía de regularización si viene ejerciendo la administración y posesión del mismo.



De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante

Resolución N° 067-2016/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 344-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2017.

² Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ 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.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 304-2017/SBN-DGPE-SDDI



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **GERENCIA REGIONAL DE EDUCACION DEL GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, representada por su Gerente Regional, Guido Alfredo Rospigliosi Galindo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



Artículo 2°.- 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. 5.2.2.8



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