



RESOLUCIÓN N° 684-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 209-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH**, representada por su Director Johnny Jesús Cano Suarez, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES** de un predio de 715,80 m², ubicado en el Lote 1, Mz. "F" del Centro Poblado de "Shindol", distrito y provincia de Pallasca, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en la Partida N° P09089439 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, signada con Registro CUS N° 1833, 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 2001, 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 7 de marzo de 2016 (S.I. N° 05139-2016), la Dirección Regional de Salud del Gobierno Regional del Ancash, representada

por su Director Dr. Víctor Hugo Echeandia Arellano (en adelante “la administrada”), peticona la Transferencia Predial respecto de “el predio” para ejecutar -según señala- la Construcción de un Establecimiento de Salud (foja 1). Para tal efecto adjunta - entre otros - la documentación siguiente: **a)** copia simple del escrito dirigido al Director Regional de Salud de Ancash, Dr. Víctor Hugo Echeandia Arellano, el 2 de marzo de 2016 (fojas 2); **b)** copia simple del informe técnico N° 001-2014-ME//RA/DREA-DGI-INF emitido el 3 de marzo de 2014 por la Dirección Regional de Educación de Ancash (foja 8); y, **c)** copia simple del Oficio N° 1923-2014-MINEDU/VMGI-OINFE emitido el 26 de marzo de 2014 por la Oficina de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (foja 12).

4. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que 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. Asimismo, dicho procedimiento 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 (en adelante “la Directiva”), cuyos requisitos se encuentran descritos en el numeral 15) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN).

5. Que, el numeral 7.2 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, establece que esta Subdirección: “...procederá a verificar que el terreno solicitado **sea efectivamente de libre disponibilidad**, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo”. Cabe señalar, que el tercer párrafo prescribe que: “Si el predio no es de libre disponibilidad o si la entidad en uso de sus discrecionalidad, considera no acceder a la petición de transferencia, dará por concluido el trámite, notificándose su decisión al administrado”.

6. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de “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, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de 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 (calificación formal); de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Que, como parte de la etapa de calificación formal se emitió el Informe de Brigada N° 421-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2016 (fojas 13). En dicho informe se concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:

“(…)”

4.1 De la evaluación efectuada en la Base Única SBN (donde se encuentran graficados los predios de propiedad del estado); **se determinó que “el predio no está representados por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**, sino por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, dado que se superpone gráficamente de la siguiente manera:

- Totalmente (100%) con el predio inscrito a favor del **Estado –representado por**



RESOLUCIÓN N° 684-2016/SBN-DGPE-SDDI

la Comisión de formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, quien afectó en Uso a favor del **Ministerio de Educación** en la Partida **P09089439** del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote con Registro SINABIP N° 1270 del Libro de Ancash y el Registro CUS N° 1833 con un área de 715,80 m² para que sea destinada a EDUCACION. Cabe indicar que **con Resolución N° 399-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 02.07.2014 se aprobó la extinción de la afectación en uso el cual se encuentra por inscribir** y que realizada la consulta pertinente y actualización de esta partida, no existe la inscripción de la extinción de dicha afectación en la SUNARP.



4.2 Revisado la Base Gráfica referencial de COFOPRI del distrito de Pallasca, al cual se accede como consulta, se ubicó el Plano de Trazado y Lotización N° 339-COFOPRI-2000-CHIMBOTE del Centro Poblado Shindol, observándose en el Cuadro General de Distribución de Áreas, que "el predio", ha sido destinado como **Área de Equipamiento Urbano para EDUCACION**, ubicado en la Mz. F, Lote 01.



4.3 Efectuada la revisión del asiento 00003 de la Partida P09089439 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, la COFOPRI afectó en uso el predio inscrito en esta partida al Ministerio de Educación para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, y advierte que en caso se destine a un fin distinto al asignado esta afectación en uso quedará cancelada.

4.4 "El administrado no presentó certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, por lo que se efectuó la consulta en la Página Web de la Municipalidad Provincial de Pallasca mas no se ubicó el plano de zonificación, por lo que no es posible verificar la zonificación asignada y la compatibilidad de uso de "el predio".



4.5 Visualizado "el predio" en la imagen del Programa Google Earth, del 20.06.2015, sistema que se tiene como consulta, mientras la resolución y escala lo permite, se observa que éste es un terreno con pendiente moderado con ocupación consolidada, y que visto las fotografías 370_2014_SDAPE_1.JPG (30.03.2014) adjuntadas en el SINABIP, "el predio" tendría infraestructura de Centro Educativo. Sin embargo no se descarta la existencia de elementos que no se visualicen debido a la resolución de las imágenes.

4.6 De acuerdo con la Base gráfica de trámites, "el predio" se superpone totalmente con el ámbito de la solicitud N° 05289-2014, que corresponde al trámite de transferencia peticionado por el Centro Poblado de Shindol, en estado concluido, asimismo revisado el SINABIP, según solicitudes asociadas a "el predio" se encontró la S.I N° 06931-2014 del 01.04.2014 que corresponde al **trámite de la extinción de la afectación en uso peticionado pro el Ministerio de Educación**, el cual fue aprobado **con Resolución N° 399-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 02.07.2014 (por inscribir)**, y la S.I N° 12040-2014 del 09.06.2014 respecto al trámite de inscripción de dominio solicitado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN aun en trámite.

(...)"

9. 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.

10. Que, de la evaluación técnica descrita en el octavo considerando precedente se advierte que, éste se encuentra totalmente superpuesto con el predio inscrito en la partida N° P09089439 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 15), el cual fue afectado en uso en favor del Ministerio de Educación (en adelante “el Ministerio”), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones (Asiento 00003). Cabe indicar que, mediante Resolución N° 399-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de julio de 2014, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia (en adelante “la SDAPE”), dispuso la inscripción de dominio de “el predio” en favor del Estado representado por esta Superintendencia, así como la extinción de la afectación en uso al haber renunciado “el Ministerio” mediante Oficio N° 1923-2014-MINEDU/VMGI-OINFE del 26 de marzo de 2014; sin embargo, puede advertirse que la citada resolución administrativa no se encontraba inscrita en la partida registral de “el predio” (fojas 18), a la emisión del aludido Informe de Brigada N° 421-2016/SBN-DGPE-SDDI.



11. Que, en ese sentido, mediante Memorando N° 1191-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2016 (fojas 19), esta Subdirección solicitó a “la SDAPE”, gestione la inscripción de la Resolución N° 399-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de julio de 2014 en la partida registral de “el predio”; asimismo, mediante Oficio N° 1005-2016/SBN-DGPE-SDDI del 02 de mayo de 2016 (fojas 20), se le informó a “la administrada” sobre lo requerido.



12. Que, mediante solicitud presentada el 13 de julio de 2016 (S.I. N° 18510-2016), “la administrada” requiere a esta Subdirección emita la resolución de transferencia de “el predio” a su favor y culmine con el procedimiento administrativo (fojas 21); asimismo, adjunta copia simple del Oficio N° 1005-2016/SBN-DGPE-SDDI emitido el 2 de mayo de 2016 por esta Subdirección (foja 22).

13. Que, en atención a lo expuesto, con la finalidad de actualizar el informe de brigada descrito en el octavo considerando de la presente resolución, se emitió el Informe de Brigada N° 1087-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2016 (fojas 23), el cual concluye, respecto de “el predio”, lo siguiente:



(...)

4.1 “El predio” se encuentra inscrito a favor del **Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)**, a mérito de la Resolución N° 399-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 02-07-2014, inscrita con asiento N° 00005 en la Partida Registral N° P09089439 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con fecha 01-06-2016.

4.2 **Se ha cancelado la afectación en Uso** a favor del Ministerio de Educación, que existía sobre “el predio”, de acuerdo a la Resolución N° 399-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 02-07-2014, inscrita con asiento N° 00006 en la Partida Registral N° P09089439 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote – Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con fecha 01-06-2016.

(...)

14. Que, en tal sentido, del informe descrito en el considerando precedente y de la revisión de la aludida partida N° P09089439, se advierte lo siguiente: **a)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en el Asiento N° 00005 de la partida N° P09089439 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (fojas 28); y, **b)** se encuentra extinguida la afectación en uso en favor de “el Ministerio”, en virtud de la Resolución N° 399-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de julio de 2014, la cual ha sido advertida de la revisión del Asiento N° 00006 de la partida N° P09089439 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz .

15. Que, en virtud de lo expuesto en el noveno y décimo cuarto considerando de



RESOLUCIÓN N° 684-2016/SBN-DGPE-SDDI

la presente resolución, se concluye respecto de “el predio” que si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso, así como su inscripción en favor del Estado representado por esta Superintendencia, también lo es que constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al uso público (área destinada a educación), de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú¹ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”², y el literal g) 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 Formal³.



16. Que, por otro lado, es conveniente precisar que los bienes de dominio público pueden ser materia de transferencia en aplicación de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1) del artículo VI de “la Directiva”, la cual dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura o sirvan de soporte 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, representado por esta Superintendencia, 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. 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.



17. Que, no obstante a lo expuesto, la normativa descrita en el considerando precedente, es aplicable a los bienes estatales, en los cuales se brinda en uso o servicio público, pero que originariamente fueron de dominio privado estatal y que por las actividades o uso que se desarrollan actualmente sobre dichos bienes han adoptado la condición de dominio público. Por el contrario, los lotes de equipamiento urbano que nacen a efectos de ser destinados a brindar un uso o servicio público, como el caso de autos, constituyen bienes de dominio público de origen, ostentando el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, por tanto no le es aplicable la Tercera



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.

Disposición Complementaria de “el Reglamento”⁴

18. Que, de conformidad con lo expuesto, queda demostrado que, “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano, bien de dominio público de origen, con carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.



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° 067-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0806-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE SALUD DEL GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH**, representada por su Director Johnny Jesús Cano Suarez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.2.8




.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

⁴ 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.