

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 848-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 09 de diciembre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 925-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, representado por su Secretario General Desilu Leon Chempen, mediante la cual, peticona la **TRANSFERENCIA ENTRE ENTIDADES PUBLICAS**, de un área de 682,50 m², ubicada en la Asociación de Propietarios de Vivienda San Gregorio – Mz. “8” Lote “21”, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P02208585 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, 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 29 de noviembre de 2016 (S.I. N° 33081-2016), el Ministerio de Educación representado por su Secretario General Desilu Leon Chempen (en adelante “el Ministerio de Educación”), peticona la **TRANSFERENCIA ENTRE ENTIDADES PUBLICAS** de “el predio”, toda vez que - según dice - se ha cumplido con la finalidad para la cual fue afectada “el predio”, en la medida



que viene funcionando la Institución Educativa N° 0025 "San Martín de Porres". Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **1)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 044-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-MCM-LGCM suscrito el 9 de noviembre de 2016 por la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (fojas 2); **2)** copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 1419-2016-SGHUE-GDU/MDA respecto de "el predio" emitido el 21 de octubre de 2016 por Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de la Municipalidad Distrital de Ate (fojas 6); y, **3)** copia simple del Título Registrado de Afectación en Uso respecto de "el predio" emitido el 23 de julio de 2002 por el registro Predial Urbano (fojas 7).



4. Que, la transferencia de bienes de dominio público, se encuentra regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", mediante la cual se establece 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"*.

5. Que, en relación al presente procedimiento y a la normativa glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1 del artículo VI° de "la Directiva N° 005-2013/SBN" establece que la SBN o la entidad titular del bien: *"cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo."*



6. Que, asimismo 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 concluirse el trámite.

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, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de transferencia de predios, 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; y en cuarto orden los requisitos formales que exige nuestro "Reglamento", TUPA, "la Directiva N° 005-2013" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



RESOLUCIÓN N° 848-2016/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 1823-2016/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2016 (fojas 15), el cual concluye respecto de "el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 "El predio" se encuentra:

- Totalmente (100%) en ámbito del predio inscrito a favor del **Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)**, en la Partida Registral N° **P02208585** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, con un área de 682,50 m², con **CUS N° 38266**.
- La totalidad de los 682,50 m² de área coincidente con la solicitada por "el administrado" han sido declaradas como "**ÁREA DE EQUIPAMIENTO URBANO**", de acuerdo al Cuadro General de Distribución de áreas del **Plano de Trazado y Lotización N° 489-COFOPRI-2001-GDRP** del 20.06.2001.

4.2 "El predio" se encuentra **afectado en uso a favor del Ministerio de Educación**, por un plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, a mérito del Título de Afectación de fecha 28 de junio de 2002 y a lo registrado en el **Asiento 00003** de la Partida Electrónica N° **P02208585** del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral de Lima.

(...)"

11. 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.

12. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo primer 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 (en adelante "el Ministerio") el 23 de julio de 2002 para que lo destine a colegio (fojas 7), de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente.



13. 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.

14. 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 actos de disposición alguno, razón por la cual la solicitud transferencia presentada por "el Ministerio de Educación" deviene en improcedente de conformidad con 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 la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, está Subdirección pondrá en conocimiento a la Subdirección de 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 tercer 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 por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 1001-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de diciembre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por **EL MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, representado por su Secretario General Desilu Leon Chempen, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones, de acuerdo a lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

Artículo 3°.- **DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I. 5.2.2.8



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

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.