

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0531-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de junio del 2021

VISTO:

El Expediente N° 177-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN - SUCRE**, representada por su alcalde Leoncio Flores Estrada, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** de un predio de un área de 6 926,40 m², inscrito en la partida registral N° P11067977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, ubicado en la Mz. G Lt. 1 del Centro Poblado de Belén, en el distrito de Belén, provincia de Sucre, departamento de Ayacucho, en adelante “el predio”, y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 009-2020-MDB/A presentado el 12 de febrero y 24 de marzo del 2021 (S.I. N° 03872-2021 y S.I. N° 07289-2021), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN - SUCRE**, representada por su alcalde Leoncio Flores Estrada (en adelante “la Municipalidad”), peticiona la transferencia predial respecto de “el predio” con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento y ampliación del servicio de educación inicial en la I.E. Niño Jesús de Belén, distrito de Belén – Sucre – Ayacucho” (fojas 1 y 9). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **1)** certificado literal de la partida registral N° P11067977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 2 a 5 y 10 a 13); y, **2)** memoria descriptiva y planos perimétrico, de ubicación y localización signados por el Subgerente de Obras y Proyectos de “la Municipalidad” (fojas 6 a 8 y 14 a 16).

4. Que, previamente corresponde indicar que el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA normativa vigente al momento de presentarse la solicitud de transferencia predial, ha sido derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de “el Reglamento”.

5. Que, el inciso 1) de la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, establece que los procedimientos sobre actos de disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran.

6. Que, de acuerdo al artículo 207° de “el Reglamento”, 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.

7. Que, por otro lado, de acuerdo a lo establecido en la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 de “el Reglamento”, en cuanto le sean aplicables.

8. Que, el artículo 208° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

9. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar. Adicionalmente los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento” establecen los requisitos que deberá adjuntar la entidad solicitante, según sea el caso.

10. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

11. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

12. Que, la documentación técnica adjunta por “la Municipalidad” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 00458-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril del 2021 (fojas 17 a 19) en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° P11067977 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, con CUS N° 109945.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° P11067977, se advierte que “el predio” fue objeto de un procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI, el cual concluyó con la emisión del título de afectación en uso a favor del Ministerio de Educación para el desarrollo específico de sus funciones.

- iii) Constituye un Equipamiento Urbano de Servicios Públicos Complementarios destinado a Educación, teniendo la calidad de un bien de dominio público.
- iv) De la consulta en las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, en la imagen de fecha 01 de junio del 2020 se puede apreciar que “el predio” presenta delimitación física, observándose cuatro (04) edificaciones, dos (2) losas deportivas y áreas libres de construcción. En relación a ello, de la consulta en el portal web ESCALE, herramienta de la Unidad de Estadística Educativa del Ministerio de Educación que proporciona información detallada sobre las instituciones educativas registradas en todo el Perú, se advirtió que “el predio” se encuentra destinado al funcionamiento de la Institución Educativa del nivel secundario denominado “José Carlos Mariátegui”. En tal sentido, las construcciones advertidas constituyen infraestructura educativa.

13. Que, en atención a lo descrito en el ítem iv) del considerando precedente, mediante Oficio N° 01947-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de mayo del 2021 (fojas 21 a 22), a efectos de determinar la competencia de esta Superintendencia para evaluar el pedido de transferencia solicitado por “la Municipalidad”, atendiendo a lo dispuesto en el numeral 8.1 del artículo 8° de “el Reglamento”¹, esta Subdirección solicitó a la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante “la DIGEIE”) informe si su representada cuenta con la recepción de obra, o, en su defecto, ha iniciado los trámites para obtener la misma ante la autoridad edil correspondiente, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles de notificado el oficio, bajo apercibimiento de resolver con la documentación que obra en autos. Al respecto, a través del Oficio N° 01546-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 28 de mayo del 2021 (S.I. N° 13548-2021) (fojas 23 a 29), “la DIGEIE”, solicitó la ampliación del plazo otorgado, a fin de presentar la documentación solicitada, toda vez que manifestó la necesidad de requerir información a la Unidad de Gestión Educativa Local Sucre (UGEL – Sucre). En atención a ello, mediante Oficio N° 02082-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01 de junio del 2021 (fojas 30 a 31), esta Subdirección procedió a otorgar excepcionalmente y por única vez una prórroga por siete (07) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles adicionales, a fin de que “la DIGEIE” remita la información requerida; bajo apercibimiento de resolver con la documentación que obra en autos.

14. Que, mediante Oficio N° 01753-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE presentado el 14 de junio del 2021 (S.I. N° 15081-2021) (fojas 32 a 37), “la DIGEIE”, haciendo suyo el Informe N° 01060-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 11 de junio del 2021, indicó que la UGEL – Sucre remitió únicamente información sobre los proyectos denominados “Mejoramiento de los servicios educativos del Nivel Secundario de la IE José Carlos Mariátegui”, y “Mejoramiento de los servicios educativos del Nivel Primario de la IE N° 24106”; sin embargo, los mismos no guardan relación con aspectos de infraestructura (construcción) sino más bien sobre mejoras en la implementación del mobiliario para el desarrollo de las actividades educativas (pedagógicas).

15. Que, corresponde indicar que de conformidad con el artículo 73⁰² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)³ del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, se colige que “el predio” no puede ser objeto de transferencia predial; por cuanto: i) se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, para el desarrollo específico de sus

¹ Artículo 8°.- Interrelación con el SNA

8.1 Los predios entregados por el Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, o por cualquier entidad pública, a través de actos de administración o disposición a favor de entidades públicas, permanecen en el SNBE hasta que se produzca la recepción de la obra, lo cual debe ser comunicado por escrito por la entidad adquirente a la entidad otorgante y a la SBN. En tanto ello no ocurra, los actos otorgados sobre tales predios son susceptibles de aclaración y/o modificación de la finalidad, de supervisión, de reversión y otros actos en el marco del SNBE. La comunicación escrita sobre la recepción de obra es actualizada por la SBN o por la entidad adquirente en el SINABIP, variando la condición del predio a inmueble.

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.

⁴ 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.

funciones; y, **ii**) constituye un bien de dominio público de origen (equipamiento urbano) destinado como área de educación.

16. Que, toda vez que se determinó que el predio es de dominio público de origen que tiene un acto de administración vigente a favor del Ministerio de Educación; no resulta aplicable la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” ni el artículo 212° de “el Reglamento”; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial presentada por la referida comuna.

17. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de “la Municipalidad”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 0512-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 0581-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELÉN - SUCRE**, representada por su alcalde Leoncio Flores Estrada, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario