

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0717-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 511-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE MOQUEGUA**, que traslada la solicitud de la **Dirección del Programa Sectorial III de la Unidad de Gestión Educativa Local Ilo**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES**, del predio de 1 509,20 m², ubicado en el Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda VI Mz 47 Lote 11, en el distrito, provincia de Ilo, departamento de Moquegua; inscrito en la partida registral N°. P08023157 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N°. XIII- Sede Tacna, 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° 1055-2022-GRM-DRE-MOQUEGUA/DGI-INFRA presentado el 19 de mayo de 2022 (S.I. N° 13305-2022), el **Director Regional de Educación**, Alfredo Edgardo Cuayla Manchego, traslada la solicitud de la **Dirección del Programa Sectorial III de la Unidad de Gestión Educativa Local Ilo** (en adelante “el administrado”) en la que cual solicita la transferencia de “el predio” a título gratuito para ejecutar un proyecto denominado: “Creación del Servicio de Educación Inicial en Sector 24 de Octubre Pampa Inalámbrica” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación que se detalla: **a)** copia del Oficio N° 0799-2022-GRM/DRE.MOQUEGUA/UGEL ILO/AGI emitido por la Unidad de Gestión Educativa Local Ilo del 26 de abril de 2022 (fojas 2); **b)** copia de formato referencial N° 1: Solicitud (fojas 3); **c)** copia de formato referencial N° 2: expediente de proyecto (fojas 4-14); **d)** copia de formato N° 07-A (fojas 15-18); **e)** plano perimétrico, lamina PP-01 (fojas 19); **f)** plano de anteproyecto arquitectónico, lamina A-01 (fojas 20); **g)** plano anteproyecto arquitectónico, lamina A-02 (fojas 21); **h)** plano anteproyecto arquitectónico, lamina A-03 (fojas 22); **i)** copia de tres (03) esquemas (fojas 23-25); **j)** copia de la partida registral N° P08023157 del Registro

Predial Urbano de la Oficina Registral de la Zona Registral N°. XIII- Sede Tacna (fojas 26); **k**) memoria descriptiva de proyecto: “Creación del Servicio de Educación Inicial Sector de 24 de Octubre, Pampa Inalámbrica, distrito de Ilo, provincia de Ilo, departamento de Moquegua” (fojas 27-40); **l**) copia de informe N° 09-2021-GRM/GRI/SGEP-FSFL del 25 de marzo de 2021 (fojas 41-42 y 55-56); **m**) copia de la Resolución N° 166-2019/SBN-DGPE del 17 de diciembre de 2019 (fojas 43-46); **n**) copia de formato N° 07-A (fojas 47-50); **o**) copia del Informe N° 020-2022-UGEL ILO/AGI-ESP-INFRA-JERT del 13 de abril de 2022 (fojas 51-53); y, **p**) copia de oficio s/n (fojas 54).

4. Que, es preciso señalar que mediante Oficio N° 1055-2022-GRM-DRE-MOQUEEGUA/DGI-INFRA presentado el 23 de mayo de 2022 (S.I. N° 13555-2022), “el administrado” vuelve a presentar la misma documentación detallada en el considerando precedente y además adjunta un (01) CD.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

7. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

8. Que, de conformidad con la Décimo 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.

9. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

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 transferencia, 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, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N°. 00734-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio del 2022, en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P08023157 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N°. XIII- Sede Tacna, con CUS N°. 43642, en virtud a la Resolución N°. 589-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de julio de 2019.
- ii) De la revisión del asiento 00003 de la partida registral N°. P08023157, corre la inscripción de uso a favor del Ministerio de Educación – Moquegua, que tiene como objeto destinarlo al desarrollo específico de sus funciones - Centro Educativo; asimismo, describe que, en caso sea destinarlo a fin distinto, la afectación quedará cancelada. Precisando, que mediante Resolución N° 589-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2019, se aprueba la extinción de dicha afectación en uso; sin embargo, mediante Resolución N° 166-2019/SBN-DGPE del 17 de setiembre de 2019, se declara fundado el recurso de apelación presentado por la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación contra lo dispuesto en la Resolución N° 969-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 02 de octubre de 2019, y se deja sin efecto la misma, en la que se declara infundado el recurso de reconsideración; de lo que se desprende que dicha afectación en uso **aún se encuentra vigente**. No obstante, el Registro CUS N° 43642 no se encuentra actualizado respecto a la vigencia de dicha afectación en uso.
- iii) De la revisión del asiento 00001 de la partida registral N°. P08023157, se observa que es un equipamiento urbano destinado al Servicios Complementarios – Educación, en condición de vigente; por lo tanto, “el predio” es un bien de dominio público del Estado, que tiene carácter de inalienable e imprescriptible.
- iv) De la situación física y de ocupación, según la imagen satelital del Google Earth, “el predio” se encuentra desocupado aproximadamente hasta el año 2019, mientras que en el año 2021, se advierte que en el extremo sur este de “el predio” que existe una construcción que ocupa 105 m² (7% de “el predio”).
- v) De la identificación de la Ficha Técnica N° 2138-2017/SBN-DGPE-SDS, respecto de la inspección realizada por los profesionales de la Subdirección de Supervisión del 05.10.2017, se advierte, entre otros, que el predio se encuentra totalmente desocupado (100,00%) y sin uso, encontrándose sólo una jardinera construida con bloquetas y protegida con malla raschell, la cual se encuentra en estado de conservación malo, mientras que los linderos del terreno no se encuentran delimitados físicamente por no haberse ejecutado aún las obras de urbanización y no haber consolidación de las edificaciones de las manzanas. (...)

13. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al desarrollo específico de sus funciones – Centro Educativo, y afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^{o2} del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2

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 **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y **afectados en uso a la defensa nacional**; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

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.

del artículo 2º del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud.

14. Que, cabe señalar que en relación a la afectación en uso, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, precisa que "(...) es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar sus actividades para las cuales ha sido otorgado el predio estatal, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad (...) e incluso da la posibilidad de desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la única restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado". Asimismo, en el Informe N° 00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, señala que "(...) para la ejecución de proyectos de inversión no es necesario que las entidades requieran la transferencia de propiedad del predio; es más, tratándose de predios de dominio público, no es posible la transferencia de dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo."

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad vigente.

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 Técnico Legal N° 0798-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio del 2022 y el Informe Brigada N° 00577-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL** formulada por la **DIRECCIÓN DEL PROGRAMA SECTORIAL III DE LA UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL ILO**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, y comuníquese

P.O.I N° 19.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario