



RESOLUCIÓN N° 1042-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1095-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE ICA – DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE ICA**, representada por su director Pablo Máximo Quispe Arias, mediante la cual peticionan la **TRANSFERENCIA PREDIAL** del predio con un área de 2 874,13 m², denominado Programa de Vivienda Parcela 1 Damnificados del fenómeno del Niño B° 1 MZ J1 Lote 1 del distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, en adelante “el predio”.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 el Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre del 2022 (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 escrito presentado el 21 de setiembre del 2021 (S.I. N° 24992-2022) **GOBIERNO REGIONAL DE ICA – DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE ICA**, representada por su director Pablo Máximo Quispe Arias (en adelante “la administrativa”), solicita la transferencia de “el predio”, sin precisar la finalidad a la cual va destinar el predio, no obstante menciona que la transferencia se debe realizar para lograr la defensa del bien inmueble que viene siendo invadido por terceras personas (foja 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia del Oficio N° 1712-2022-GORE-ICA/PPR del 12 de setiembre del 2022 (fojas 2); **2)** copia del oficio N° 1368-2022-GORE—ICA-DRE-OAJ/d del 25 de julio del 2022 (fojas 5); **3)** copia del Memorando N° 692-2022-DRE/DGI del 18 de julio de 2022 (fojas 06); **4)** copia del Informe N° 114-2022-DGI/UIE del 18 de julio del 2022 (fojas 7); **5)** copia de la Nota N° 078-2022-GORE-ICA-SP del 21 de junio de 2022 (fojas 9); **6)** copia del Memorando N° 00743-2022-GORE-ICA/PPR del 14 de junio del 2022 (fojas 10); **7)** copia del Oficio N° 1059-2019-GORE-ICA-DRE.OAJ/D del 15 de mayo del 2019 (fojas 12); **8)** copia de la constancia de expediente: 021078-2019 (fojas 13); **9)** copia de la Carta Notarial del 03 de mayo de 2019 (fojas 14); **10)** copia del Memorial del 31 de 2014 (fojas 15); **11)** copia de la hoja de Tramite S/N (fojas 17); **12)** copia de la constancia de Expediente: 0019891-2019 (fojas 18); **13)** copia del escrito con fecha 25 de abril del 2019 (fojas 19); **14)** copia del oficio N° 1074-2019-GORE-ICA-DRE-OAJ/d del 16 de mayo del 2019 (fojas 20); **15)** copia de Hopja de Pre – derivación del 05 de junio de 2019 (fojas 21); **16)** copia de escrito del 05 de junio de 2019

(fojas 23); **17)** copia simple de la copia Literal de la partida n° P07003863 del Registro de Predio de la Oficina Registral de Ica (fojas 24); **18)** fotografías (fojas 33); **19)** copia ilegible de plano de ubicación (fojas 34); **20)** copia del Memorando N° 668-2022-GORE-DRE/DGI del 12 de julio del 2022 (fojas 39-44); **21)** copia de la Hoja de Envió S/N del 11 de julio de 2022 (fojas 36); **22)** copia del oficio N° 01237-2022-GORE-ICA/PPR del 07 de julio del 2022 (fojas 37); **23)** copia del escrito del 01 de julio del 2022 (fojas 39); **24)** copia de la carta N° D000320-2022-COFOPRI-OZIC del 28 de julio de 2022 (fojas 40); **25)** copia de la Carta N° 001-2022 del 21 de junio de 2022 (fojas 41); **26)** copia del Formato de Autorización para notificación electrónica (fojas 42); **y, 27)** copia de informativa de la partida N° P07003460 del registro de Predios de la Oficina Registral de Ica (fojas 43).

4. 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.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en la Directiva N° DIR0006-2022-SBN denominada “Disposición para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales” aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN el 18 de enero del 2022 y publicada en el diario oficial “El Peruano” el 18 de enero de 2021 (en adelante “la Directiva”).

6. 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”.

7. Que, el artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa 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. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

8. 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 complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. 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, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva N° DIR0002-2022/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la Asociación”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01235-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre del 2022 (fojas 93) en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Corresponde a la propiedad identificada como Lote 01 Mz J1 (2 874,130 m² área registral) del Programa de Vivienda Parcela 1 Damnificados del fenómeno del Niño N° 1, inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P07003863 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ica, CUS N° 19353
- ii) Se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Educación, por tanto, es un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible que restringe su libre disposición.
- iii) Según la visualización de las imágenes satelitales más recientes de Google Earth, “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana, de topografía ondulada, de suelo arenoso en donde se puede observar en su interior un módulo de vivienda de material reciclable y vegetación, colindante al Pasaje 9 encontrándose en la condición de parcialmente ocupado.

11. Que, en atención a lo señalado en los considerandos anteriores, si bien se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, constituye un equipamiento urbano destinado a Uso Educación, sobre el cual recae un acto de administración vigente; toda vez que, se encuentra afectado en uso a favor de la Ministerio de Educación, por lo que constituye un bien de dominio público de carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°1 de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.32 del artículo 3° de “el Reglamento”; por tal razón no es posible evaluar un acto de disposición sobre este.

12. Que, a mayor abundamiento la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 124-2021/DNR-DNR del 30 de junio de 2021 ha opinado que; *“(…) si bien por la afectación en uso de los predios estatales, no se otorga el derecho de propiedad sobre éstos, al constituir un acto de administración por el cual se concede a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal y, excepcionalmente, también los de dominio público, a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, constituye una figura legal, conforme se ha expresado en los numerales precedentes, que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”*

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de venta directa, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

14. Que, esta Subdirección debe poner en conocimiento de la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que realice las acciones conducentes a la recuperación de “el predio”, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo de la quinta disposición complementaria final de la “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, con lo establecido en la Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, el Informe de Brigada N° 00886-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2022, y el Informe Técnico Legal N° 01147-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

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 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 a 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.

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por el **GOBIERNO REGIONAL DE ICA – DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN DE ICA** representada por su director Pablo Máximo Quispe Arias, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Procuraduría Pública, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

CUARTO.- 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° 19.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario