

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0591-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 384-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, representado por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, Tania Francisca Macedo Pacherras, mediante la cual peticiona la **REASIGNACIÓN** en vía de regularización de un área total de 4 211,71 m², ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante el Oficio N° 01866-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL presentado el 25 y 26 de abril de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual y presencial de esta Superintendencia (S.I. N°s 10135-2023

y 10209-2023), el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN** (en adelante “el administrado”), representado por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, Tania Francisca Macedo Pacherras, indicó que viene realizando la evaluación técnico legal del área ocupada por la Institución Educativa N° 3060 “Alfonso Ugarte Vernal”, la cual se encuentra conformada por dos (2) predios que forman una sola unidad inmobiliaria, sin embargo, solicita la reasignación a favor del Estado representado por el Ministerio de Educación, a plazo indefinido, respecto del área de 4 087,82 m² que forma parte del área de aporte destinado a parque de 20 270,00 m², ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, correspondiente a la Urbanización Popular de Interés Social “Huaquillay Segunda Etapa”, inscrita a favor de Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta S.A.A. en la Partida matriz N° 11047291 del Registro de Predios de Lima, debiendo modificarse el destino predeterminado de Parque a Educación del área ocupada por la Institución Educativa N° 3060 “Alfonso Ugarte Vernal”. Adicionalmente, precisó que mediante la Resolución Directoral N° 000404 de fecha 17 de abril de 1996, expedida por la Dirección del Sistema II de la Unidad de Servicios Educativos N° 05- MGP, se resolvió autorizar que el Centro Educativo Estatal N° 3060, ubicado en el Jr. León Pinelo, segunda cuadra s/n II etapa Huaquillay del distrito de Comas, se designe con el nombre de Coronel “Alfonso Ugarte Vernal”, verificándose con dicho documento la antigüedad de posesión en el referido predio, por lo que cumple el supuesto contemplado en la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 31199 – Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, aprobado con el Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA;

4. Que, para tal efecto “el administrado” adjuntó a su solicitud, entre otros, los siguientes documentos: i) Informe N° 01045-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 17 de abril de 2023, en el que la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario señala que: *“Respecto al área de 4,087.82 m² ocupada por la Institución Educativa N° 3060 “Alfonso Ugarte Vernal” (denominada POLIGONO B), esta se encuentra contenida sobre un área de aporte destinado a uso de Parque, correspondiente a la Urbanización Popular de Interés Social “Huaquillay Segunda Etapa”, dicho predio no se encuentra independizado de la Partida matriz N° 11047291 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, siendo el titular registral Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta. Revisado el título archivado N° 9910 de fecha 12 de junio de 1970, que obra en el archivo de Registros Públicos, se aprecia el plano de trazado de lotización y la memoria descriptiva de la Urb. Huaquillay, donde se señala el área destinada para colegios y el área de parques (...). Así mismo, revisado el expediente del Registro de Bienes Inmuebles de la DISAFIL se visualiza un plano de lotización de la Urbanización Popular de Interés Social Huaquillay Segunda etapa, donde se señala que el área de aporte destinado a parque es de 20,270.00 m², en el plano no se logra visualizar las medidas del predio. Sobre parte del área destinada a aporte de parque se encuentra funcionando la I.E. N° 3060 “Alfonso Ugarte Vernal” con un área de 6,477.86 m²”; ii) planos de diagnóstico N° 0325-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, láminas 1/3, 2/3 y 3/3; iii) Certificado de Búsqueda Catastral del 21 de noviembre de 2019 (Publicidad N°7536289) expedido por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; iv) Informe N° 032-2023– LLGN-32 del 14 de abril de 2023; v) plano perimétrico – ubicación (procedimiento de aporte parque) N° 341-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL; vi) **plano perimétrico - ubicación (procedimiento: reasignación) N° 342-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, respecto a un área de 4 211,71 m²; vii) plano perimétrico - ubicación (área de aporte parque) N° 343-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL; y, viii) memoria descriptiva (reasignación), respecto a un área de 4 211,71 m²;***

5. Que, el procedimiento **reasignación** se encuentra regulado en el Subcapítulo XI del Capítulo I del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 88.1 del artículo 88° que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. Asimismo, los requisitos y el procedimiento para su otorgamiento se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 89° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”), es de aplicación supletoria al presente procedimiento en mérito a la Segunda Disposición Complementaria Final de la citada Directiva. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento”

establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N° 01073-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo de 2023, en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** el presente análisis se realizó tomando en cuenta la poligonal que figura en el plano perimétrico - ubicación (procedimiento: reasignación) N° 342-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (Datum WGS84, Zona 18 Sur) que describe un área de 4 211,71 m² (“el predio”), que discrepa del área indicada en la solicitud de “el administrado”; **ii)** se emitió el Reporte de Búsqueda Catastral N° 0391-2023/SBN-DGPESDAPE, de acuerdo al cual, realizada la evaluación en datum WGS84, una parte (área de 128,09 m²) de “el predio” recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 1502947 que continúa en la Partida N° 42527114 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS N° 26976 (este CUS es de tipo referencial y no cuenta con documentos técnicos), sin embargo, transformado “el predio” al Datum PSAD56, no se advierte superposición con el citado CUS. Por otro lado, según la consulta a la base gráfica SUNARP, “el predio” se encuentra totalmente sobre la Partida matriz N° 11047291 que corresponde a la Urbanización Popular de Interés Social Huaquillay - Segunda Etapa, la cual cuenta con diversas independizaciones; **iii)** según el Plano de Zonificación de Comas aprobado por Ordenanza N° 1015-MML del 19 de abril de 2007, “el predio” se ubica dentro de zonificación Educación Básica - E1 y Otros Usos – OU; **iv)** de acuerdo a la imagen satelital del Google Earth del 26 de junio de 2022, se observa que “el predio” se encuentra ubicado en zona urbana, totalmente ocupado por edificaciones y losa de concreto, se trataría de la Institución Educativa N° 3060 “Alfonso Ugarte Vernal”; **v)** en el numeral 3.15 del Informe N° 01045-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 17 de abril de 2023, “el administrado” advirtió que:

(...) El perímetro ocupado por la I.E. N° 3060 “Alfonso Ugarte Vernal”, se encuentra conformada por dos predios inscritos en la Partida N° 42527114 y la Partida Matriz N° 11047291 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. A continuación, se detalla la situación de dichos predios inscritos que conforman a la institución educativa:

IIEE	Partida	Uso	Polígono Inscrito (m ²)	Área Ocupada (m ²)
I.E. N° 3060 "ALFONSO UGARTE VERNAL"	42527114	Educación	6,477.86 m ² (POLIGONO A)	128.09 m ²
	11047291	Matriz (área destinada a parque)	20,270.00 m ² (POLIGONO B)	4,087.82 m ²

(...) Respecto al área de 4,087.82 m² ocupada por la Institución Educativa N° 3060 "Alfonso Ugarte Vernal" (denominada POLIGONO B), esta se encuentra contenida sobre un área de aporte destinado a uso de Parque, correspondiente a la Urbanización Popular de Interés Social "Huaquillay Segunda Etapa", dicho predio no se encuentra independizado de la Partida matriz N° 11047291 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, siendo el titular registral Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta";

Sobre la titularidad y libre disponibilidad de "el predio"

9. Que, de acuerdo a lo advertido en el Informe Preliminar N° 01073-2023/SBN-DGPE-SDAPE y en el Informe N° 01045-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL, asimismo, tomando como referencia el plano perimétrico - ubicación (procedimiento: reasignación) N° 342-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL y la memoria descriptiva (reasignación), tenemos que "el administrado" solicita que se reasigne en vía de regulación "el predio" a favor del Ministerio de Educación, siendo que **de acuerdo a la información técnica en Datum WGS84 "el predio" comprende dos (2) áreas**, respecto a las cuales se advierte lo siguiente:

9.1 El área de 128,09 m² forma parte del predio de mayor extensión (aporte reglamentario destinado a colegio) de 6 552,00 m², ubicado frente a la Calle H de la Urbanización Huaquillay - Segunda Etapa, del distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado – Ministerio de Educación en la Ficha N° 1502947 que continúa en la Partida N° 42527114 del Registro de Predios de Lima (CUS N° 26976); por ende, **esta Superintendencia no tiene competencia para evaluar el presente pedido sobre el área de 128,09 m².**

9.2 El área de 4 087,82 m² forma parte del predio de mayor extensión correspondiente a la Urbanización Popular de Interés Social Huaquillay - Segunda Etapa, inscrito a favor de Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta en la Ficha N° 64456 con continuación en la Partida matriz N° 11047291 del Registro de Predios de Lima, es decir, a nivel registral la propiedad la ostenta un particular;

10. Que, por otro lado, en el Informe Preliminar N° 01073-2023/SBN-DGPE-SDAPE se indica que **tomando en cuenta la información técnica en Datum PSAD56, "el predio" recae totalmente en el predio inscrito en la Partida matriz N° 11047291 del Registro de Predios de Lima;**

11. Que, ahora bien, cabe recordar que el artículo 56° de "el Reglamento" establece lo siguiente sobre la entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales:

"Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.
2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
3. Las demás entidades, para aquellos de su propiedad";

12. Que, toda vez que "la administrada" solicitó la reasignación de "el predio", corresponde tener presente que el numeral 89.4 del artículo 89° de "el Reglamento" establece que: **"Para aprobar la reasignación se requiere la conformidad de la entidad administradora del uso o servicio público predeterminado, salvo que**

el predio ya esté siendo destinado al uso o a la prestación de servicio público que se pretende o el predio se encuentre en desuso”, es decir, deberá solicitarse opinión a la entidad administradora sobre el procedimiento de reasignación, no siendo posible que solo se le comunique, téngase presente que la norma hace referencia a la entidad administradora y no a la entidad propietaria, por tanto, para que esta Superintendencia reasigne un predio estatal de dominio público requiere tener competencia sobre el mismo, conforme a lo dispuesto en el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”;

13. Que, por otro lado, el numeral 88.2 del artículo 88° de “el Reglamento” señala que: *“La reasignación puede conllevar el cambio de la titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público, en cuyo caso se consigna como titular registral al Estado, representado por la nueva entidad responsable del dominio público”*, es decir, a través de la reasignación se podría cambiar el titular registral, siendo que el presupuesto para ello, de conformidad al marco legal precitado y a lo dispuesto en el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento”, es que el predio estatal de dominio público esté bajo competencia de esta Superintendencia;

14. Que, en consecuencia, tenemos que **parte de “el predio” o la totalidad del mismo recae sobre el predio de mayor extensión inscrito a favor de Inversiones Centenario Sociedad Anónima Abierta en la Partida matriz N° 11047291 del Registro de Predios de Lima, por lo que esta Superintendencia no puede aprobar la reasignación solicitada**, siendo necesario que previamente se realice el saneamiento físico legal del mismo a fin de que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ostenta el Estado. En el mismo sentido y complementando lo antes expuesto, tenemos que, existe la obligatoriedad de consignar el CUS en la resolución que apruebe el acto de administración (artículo 63¹ de “el Reglamento”), siendo que en el presente caso no existe ningún CUS asignado en ese ámbito;

15. Que, asimismo, cabe precisar que para aprobar la reasignación de acuerdo al supuesto previsto en la Tercera Disposición Complementaria Final del Reglamento de la Ley N° 31199 – Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos, aprobado con el Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, se deben tener presente las normas del SNBE antes expuestas, por tanto, no es procedente aprobar la reasignación solicitada ya que se requiere que el espacio público esté determinado e inscrito en el Registro de Predios correspondiente;

16. Que, sin perjuicio de ello, a través del Memorando Brigada N° 01703-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de junio de 2023, se hizo de conocimiento del Equipo de Saneamiento de esta Subdirección lo advertido durante la evaluación del presente pedido, para que evalúe si se trata de un aporte reglamentario destinado a parque de la Urbanización Popular de Interés Social Huaquillay - Segunda Etapa que está pendiente de independizarse a favor del Estado dentro de un procedimiento especial de saneamiento físico legal;

17. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos;

18. Que, por otro lado, en el Capítulo VII del Título II del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA se han previsto obligaciones de las municipalidades para que identifiquen los espacios públicos dentro de su jurisdicción (para efectos de que realicen el inventario de espacios públicos) que se encuentran inscritos y los que están pendientes de acciones de saneamiento físico legal para su inscripción registral, lo cual se debe poner en conocimiento de la Municipalidad Distrital de Comas para los fines de su competencia; asimismo, poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que

¹ **“Artículo 63.- Obligatoriedad de consignar el CUS**

Las entidades están obligadas, bajo responsabilidad, a consignar en la resolución y contrato que se emita, según sea el caso, en todos los actos de administración y disposición de predios estatales, el número del respectivo CUS del SINABIP. Esta exigencia debe ser materia de verificación por el registrador del Registro de Predios en la inscripción del acto correspondiente, en cuanto exista interoperabilidad con el SINABIP”.

proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informes Técnicos Legales N°s 0704-2023/SBN-DGPE-SDAPE y 0705-2023/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 13 de junio de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE EDUCACIÓN**, representado por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, Tania Francisca Macedo Pacherras, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Municipalidad Distrital de Comas para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

QUINTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO CARGÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales