

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0162-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 23 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 078-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL SANTIAGO DE CHUCO**, representada por su Directora, Jacqueline Akemi Alvarado Lázaro, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL**, respecto a las áreas de 267.30 m², 793.40 m², 714.20 m², 648.80 m², 1 473.00 m², 1 375.10 m², 641.10 m², 378.10 m², 7 022.60 m², 337,60 m², 3 375.9 m², 7 482 m², 682.10 m² y 5 160.30 m², ubicados en el distrito y provincia de Trujillo, departamento de La Libertad; en adelante "los predios"; 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 (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 de 2022 (en adelante "ROF de la SBN"), la Sub Dirección 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 000014-2023-GRRLL-GGR-GRE-UGELSCH, presentado el 13 de enero de 2023 (S.I. N° 00835-2023), la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL SANTIAGO DE CHUCO**, representada por la Directora Jacqueline Akemi Alvarado Lázaro (en adelante "la administrada"), solicita la transferencia de "los predios" a favor del Ministerio de Educación, sin señalar el proyecto por el cual solicitan (fojas 1), para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: partidas registrales N° P14158824, P14157861, P14158118, P29001947, P29002216, P29003369, P29003606, P29006994, P29001671, P29003427, P29003533, P29003586, P29003585 y P2900696 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Otuzco (fojas 4 al 55).

4. 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.

5. 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”.

6. 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.

7. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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”).

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, de actos de disposición, 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, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00092-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero del 2023 (fojas 56); concluyendo respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Efectuada la consulta en la Base Gráfica de Predios del Estado, Geocatastro – SBN y el visor temático de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se verifica que “los predios” se encuentran comprendidos según detalle:

N°	Área Registral (m ²)	Partida	CUS	Equipamiento	Titular	Afectado en uso	Ubicación
1	267.300 m ²	P14158824	137182	Área destinada a educación	Estado - COFOPRI	Ministerio de Educación	C.P Santiago de Chuco Manzana 68 Lote: 3
2	793.400 m ²	P14157861	22926	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P Santiago de Chuco Manzana 124 Lote: 1
3	714.200 m ²	P14158118	69640	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P Santiago de Chuco Manzana 148 Lote: 1
4	648.80 m ²	P29001947	69127	Área destinada a educación	Estado peruano – COFOPRI	Ministerio de Educación	C.P Angasmarca Manzana U Lote: 3
5	1473.00 m ²	P29002216	86735	Área destinada a educación	Estado – COFOPRI	Ministerio de Educación	C.P Santa Clara de Tulpo Manzana P Lote: 2

6	1375.10 m ²	P29003369	69906	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P La yeguada Manzana N Lote: 1
7	641.100 m ²	P29003606	86536	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P Shorey Chico Manzana F Lote: 5
8	378.100 m ²	P29006994	124314	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P Villa Cruz de Algallama Manzana M Lote 10
9	7 022.60 m ²	P29001671	86737	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P Angasmarca Manzana E Lote: 1
10	-	P29003427	Partida cerrada				C.P El Alto Manzana F Lote: 1
11	3375.9 m ²	P29003533	86819	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P Mollepata Manzana H Lote: 13
12	7482 m ²	P29003586	86800	Área destinada a educación	COFOPRI	Ministerio de Educación	C.P Shorey Chico Manzana A Lote 2
13	682.1 m ²	P29003585	86801	Área destinada a educación	SBN	Ministerio de Educación	C.P Shorey Chico Manzana A Lote 1
14	5 160.300 m ²	P29006965	123205	Área destinada a educación	Ministerio de Educación		C.p Villa Cruz de Algallama Manzana K - Lote: 20

- ii) De la revisión de las partidas registrales N° P14158824, P14157861, P14158118, P29001947, P29002216, P29003369, P29003606, P29006994, P29001671, P29003427, P29003533, P29003586, P29003585, P29006965 se tiene que ninguna cuenta con declaratoria de fábrica.
- iii) Los predios 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12 y 13 se encuentran afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, mientras que el predio 10 cuenta con una partida cerrada y el predio 14 se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Educación.

11. Que, respecto a los predios 1, 4, 5 y 12 se ha determinado que se encuentran inscritos a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; a su vez se tratan de bienes de dominio público, destinados al uso de educación y afectados en uso a favor del Ministerio de Educación. Además; el predio 14 se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Educación; por lo tanto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar actos de disposición sobre estos, en atención a lo dispuesto en el inciso 56.1 del artículo 56° de “el Reglamento”¹.

12. Que, respecto a los predios 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11 y 13, estos se encuentran inscritos a favor del Estado representados por esta Superintendencia; al respecto, constituyen equipamientos urbanos destinados a educación y sobre dichos predios recaen actos de administración vigentes (afectación en uso) a favor del Ministerio de Educación, siendo de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre los predios en mención, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el quinto considerando de la presente Resolución, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

1 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 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 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.

13. 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."

14. Que, respecto al predio 10, al haberse subdividido en 02 lotes inscritos en las partidas N° P29008424 (inscrito a favor de Ministerio de Transportes y Comunicaciones -MTC, se trata de un bien de dominio público, destinado a otros usos) y P29008425 (inscrito a favor de COFOPRI se trata de un bien de dominio público, destinado al uso de educación) y al no quedar área remanente, este se encuentra cerrada. Por lo tanto, no existe área a disponer.

15. Que, en tal contexto debemos precisar que:

- Respecto a la partida registral N° P29008425 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Otuzco, se advierte que encuentra inscrito a favor de COFOPRI (sin afectación en uso), entidad que mantiene la competencia del procedimiento de formalización por tratarse de lote destinado a educación de conformidad con lo regulado en el artículo 2° literal a) de artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803 "Ley de promoción del Acceso a la Propiedad Informal" concordado con los artículos 58⁴ y 59⁵ del Decreto Supremo N° 013-99.MTC."Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI" referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición por parte de esta Superintendencia.

– Respecto a la partida registral N° P29008425 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Otuzco, se advierte que encuentra inscrito a favor de Ministerio de Transportes y Comunicaciones; por lo que de acuerdo al artículo 56° de "el Reglamento"⁶, no es posible su disposición.

16. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al haberse advertido actos de administración vigentes (afectaciones en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de "los predios", a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del "ROF de la SBN".

17. Que, por lo antes expuesto en el décimo primero, décimo segundo, décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia predial interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por "la administrada".

⁴ Artículo 58.- Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

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.

⁵ Artículo 59.- Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales y otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes de equipamiento urbano destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote. (*)

(*) Párrafo modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA, publicada el 30 abril 2008, cuyo texto es el siguiente: "También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote."

⁶ 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.

18. Que, respecto de los predios 1, 4, 5 y 12 si bien se encuentran inscritos a favor de COFOPRI, resulta pertinente la aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA⁷, debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción a favor del Estado, toda vez que sobre estos recae una afectación en uso.

19. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE⁸.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 143-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 186-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de febrero de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** presentada por la **UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL SANTIAGO DE CHUCO**, representada su Directora Jacqueline Akemi Alvarado Lázaro, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirecciones de Supervisión y de Administración del Patrimonio Estatal y a la Procuraduría Pública, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida 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° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁷ **Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:**

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.

⁸ **"Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal"**

5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegadas y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.