



RESOLUCIÓN N° 0385-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1091-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA PÚBLICA "SAN MARTÍN DE PORRAS"**, representada por el director Oscar Laines Gutiérrez, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS** de un predio de **11 431,90 m²**, donde viene funcionamiento la Institución Educativa San Martín de Porras, ubicado en el distrito de Tambo, provincia de La Mar, departamento de Ayacucho; en adelante "el predio".

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 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 124-2022-ME-GRA/DRE-UGEL-LM-I.E."SMP"-D/T, presentado el 08 de septiembre de 2022 (S.I. N° 23742-2022), la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA PÚBLICA "SAN MARTÍN DE PORRAS"**, representada por el director Oscar Laines Gutiérrez (en adelante "la administrada"), solicita la transferencia de "el predio" a favor del Ministerio de Educación con la finalidad de formular un proyecto "Mejoramiento y ampliación de infraestructura de la I.E. San Martín de Porreas del nivel Primaria – Secundaria, del distrito de Tambo, la Mar – departamento de Ayacucho" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple del certificado literal de la partida registral N° P11027766 del Registro Predial de la Oficina Registral de Ayacucho (fojas 2-10).

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”, 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.

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 la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” dispone que 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 del presente Reglamento, en cuanto le sean aplicables.

9. 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.

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 de éste; 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, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación ha procedido a emitir el Informe Preliminar N° 01570-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de diciembre de 2022 (fojas 11-12), en el cual se procedió a evaluar la partida registral N° P11027766, en el cual se concluyó lo siguiente:

- i) Corresponde a la Mz “B” – Lote 12 del Sector Cercado de Tambo, destinado a área de educación, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° P11027766 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Ayacucho, anotado en el registro SINABIP con el CUS N° 9956.
- ii) Constituye un Equipamiento Urbano destinado a educación, teniendo la calidad de un bien de dominio público, afectado en uso a favor del Ministerio de Educación.

iii) Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth, “el predio” corresponde a un terreno de naturaleza urbana, se encuentra totalmente ocupado por infraestructura de características propias para centro educativo, asimismo, se observa un campo deportivo y graderías, por lo que, se desprende que estaría siendo ocupado por la Institución Educativa San Martín de Porras.

12. Que, en atención a lo advertido en el ítem iii) del décimo primer considerando esta Subdirección mediante Oficio n° 05207-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2022 reiterado con Oficio n° 00688-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, solicitó al Ministerio de Educación – MINEDU presentar el documento mediante el cual se acredite que ha recepcionado las obras de “el predio”, a fin de determinar si corresponde a esta SBN evaluar al acto de administración solicitado o si corresponde a la Dirección General de Abastecimiento, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Abastecimiento; al respecto el MINEDU a través del Oficio n° 01808-2022-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 23 de diciembre de 2023 (S.I. n° 34936-2022), Oficio n° 00741-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 16 de febrero de 2023 (S.I. n° 03970-2023) y Oficio n° 01257-2023-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (S.I. n° 06705-2023) traslado el requerimiento de esta Superintendencia a la Unidad de Gestión Educativa Local de La Mar; dicha información a la fecha de emisión de la presente resolución no ha sido remitida; razón por la cual en aplicación del artículo 98^{o1} de “el Reglamento” corresponde resolver el presente procedimiento con la información con la que ese cuenta en el expediente

13. Que, en ese contexto, en atención a lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este *tiene la condición de bien de dominio público desde su origen* al constituir un lote de equipamiento urbano (Uso: Educación), sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso a favor del Ministerio de Educación), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3³ del artículo 3° de “el Reglamento”. No siendo posible por tanto su disposición a favor de “la administrada”, correspondiendo declarar improcedente la solicitud de transferencia predial; en las modalidades descritas en el sexto y octavo considerando de la presente resolución.

14. Que, sin perjuicio de lo antes mencionado deberá considerar 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, de otro lado, es pertinente mencionar que al haberse advertido un acto de administración vigente (afectación en uso) que recae sobre “el predio”, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de

¹ Artículo 98.- Suspensión de plazos para la aprobación de actos de administración y disposición

Los plazos de los procedimientos para la aprobación de actos de administración o disposición se suspenden cuando se requiera información o documentación a otras entidades. En caso de vencimiento del plazo otorgado a la entidad para la remisión de información o documentación sin que haya cumplido con lo solicitado, la entidad solicitante puede continuar con el procedimiento y resolver con la información con la que cuenta, siempre que no perjudique derechos de terceros.

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 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.

Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalué iniciar las acciones que correspondan de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 00357-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0403-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA PÚBLICA SAN MARTÍN DE PORRAS**, representada por el director Oscar Laines Gutiérrez, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en 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, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI