



RESOLUCIÓN N° 364-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de Abril de 2019

VISTO:



El Expediente N° 250-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA N° 8184 "SAN BENITO" (UNIDAD DE GESTIÓN EDUCATIVA LOCAL N° 04 – COMAS)**, representada por su directora Julia Escribano Honores, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, de dos predios de 959,60 m² cada uno, ubicados en los Lotes 02 y 03, Mz. X1 del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito, del distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, en adelante "los predios";

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



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 escrito presentado el 25 de febrero de 2019 (S.I. N° 06038-2019), la Institución Educativa N° 8184 "San Benito" (en adelante "la administrada"), representada por su directora Julia Escribano Honores, solicita la transferencia predial interestatal de "los predios" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** copia del título de afectación en uso a favor del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito del 31 de mayo del 2000 (fojas 2); **b)** copia del acta de asamblea del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito del 16 de Julio del 2017 (fojas 5); **c)** copias del acta de donación del área de terreno para educación inicial en San Benito – Carabayllo del 25 de octubre del 2000 (fojas 13); **d)** copia de la constancia de posesión

del 26 de octubre de 2018 (fojas 19); **e**) copia del certificado literal de la partida P01254619 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 20); **f**) copia del certificado literal de la partida P01254620 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 20); **g**) copia de la Resolución de Gerencia N° 1177-2018/GDUR-MDC de la Municipalidad Distrital de Carabayllo del 5 de noviembre del 2018; y, **h**) copia del acta de verificación de posesión N° 2144-2018/SCHU-GDUR-MDC del 8 de noviembre del 2011 (fojas 37).



4. Que, con relación a la transferencia de predios de **dominio privado del Estado**, se desprende de los artículos 62°, 63° y 65° de “el Reglamento” en concordancia con el numeral 5.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN denominada Procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, (en adelante “la Directiva”), modificada con Resolución N° 086-2016/SBN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, que la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de este tipo de predios se realiza entre las entidades conformante del Sistema siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos 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, de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión.



5. Que, en cuanto a la transferencia de predios de **dominio público del Estado**, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio para cuyo efecto la entidad solicitante deberá efectuar el sustento respectivo, y en el caso que el solicitante sea el afectatario del predio estatal, deberá acreditar haber cumplido con la finalidad para la cual le fue afectado el predio.



6. Que, en relación a la transferencia regulada por la norma glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, establece que puede aprobarse a título gratuito u oneroso sobre predios que **originalmente fueron de dominio privado estatal** y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para prestación de un servicio público para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo; asimismo, determina el carácter excepcional de la transferencia predial en el marco de la mencionada Disposición Complementaria Transitoria, siempre que no resulten aplicables otras figuras como la afectación en uso, asignación o reasignación y se acredite la pertinencia de transferir el predio.

7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes 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 bienes de su propiedad.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia predial, esta Subdirección evalúa 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, y en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento” y “la Directiva”.



RESOLUCIÓN N° 364-2019/SBN-DGPE-SDDI



9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada", esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 365-2019/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo del 2019 (fojas 39) en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** "los predios" se encuentran inscritos a favor del Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en las partidas registrales N° P47020470 y P01254620 del Registro Predial Urbano; y, **ii)** son equipamientos urbanos destinados para servicios comunales, afectados en uso a favor del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito.



10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede, se colige que "los predios" son de titularidad de COFOPRI, los cuales se encuentran afectados en uso a favor del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Autogestionaria San Benito, en los procedimientos de formalización a su cargo, de conformidad con los artículos 58¹ y 59² del Decreto Supremo N° 013-99-MTC de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73³ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento", y el literal g)⁵ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; y cuya titularidad, además, no la ostenta el Estado representado por la SBN; razones por las cuales no pueden ser objeto de transferencia predial a través de ninguna de las figuras descritas en los considerandos cuarto, quinto y sexto de la presente resolución; por tanto, la pretensión de "la administrada" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente expediente una vez consentida la presente resolución.



11. Que, dado que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión de los referidos títulos de afectación en uso sobre "los predios", y a fin que opere la titularidad a favor del Estado, resulta pertinente la aplicación de la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA⁶, debiéndose poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de los citados predios a favor del Estado.

12. Que, toda vez que "la administrada" ha indicado en su solicitud que viene ocupando "los predios" por 20 años, se hará de conocimiento de la Subdirección de Supervisión para los fines pertinentes.

¹ Artículo 58.- 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.

² Artículo 59.- 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, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

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.

³ 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.

⁴ 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 palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁵ 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.

⁶ **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.



13. Que, adicionalmente el artículo 8° de “la Ley” establece cuales son las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de lo cual se colige que “la administrada” no constituye una entidad conformante del mencionado sistema, por lo que no puede ser beneficiaria de una transferencia predial a título gratuito regulada por “la Ley” y “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN, el Informe de Brigada N° 426-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2019; y, el Informe Técnico N° 0469-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril del 2019.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA N° 8184 “SAN BENITO”**, representada por su directora Julia Escribano Honores, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 20.1.1.6



María del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES