

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 109-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de febrero de 2016

**VISTO:**

El Expediente N° 118-2016/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR**, representada por la Presidenta de su Comisión Organizadora, Dra. Tarcila Amelia Cabrera Salazar de Morales, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un área de 14 304,00 m<sup>2</sup>, ubicada en el Lote N° 1 Manzana "EDUC", Pueblo Joven "Virgen de Lourdes", distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrita a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal en la partida N° P03101859 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con registro CUS N° 26687, en adelante "el predio";

**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, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012, y Decreto Supremo N° 009-2013/VIVIENDA, publicado el 01 de agosto de 2013 (en adelante "el Reglamento") y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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° 015-2016-UNTELS-CO-P presentado el 22 de enero de 2016 (S.I. N° 01664-2016), la UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR, representada por la Presidenta de su Comisión Organizadora, Dra. Tarcila Amelia Cabrera Salazar de Morales (en adelante "la administrada"), peticiona la transferencia interestatal de "el predio". Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente: **1)** copia simple de la Resolución N° 1108-2015/SBNSDAPE, en la que se declara la inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, y la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad (fojas 4); **2)** copia simple de la Partida N° P03101859 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima el 3 de diciembre de 2015 (fojas 6); **3)** copia simple del formato SNIP-03 del proyecto de inversión pública "Fortalecimiento de las capacitaciones productivas de bienes y servicios", con código SNIP 147599 con fecha de última actualización 12 de noviembre de 2010 (fojas 10); **4)** copia simple del formato SNIP-03 del proyecto de inversión pública "Instalaciones y equipamiento de los laboratorios y talleres de la carrera profesional de Ingeniería Mecánica y Eléctrica", con código SNIP 144946 con fecha de última actualización 12 de noviembre de 2010 (fojas 16); y, **5)** copia simple del formato SNIP-03 del proyecto de inversión pública "Implementación de los servicios de la carrera profesional de Ingeniería Ambiental", con código SNIP 144960 con fecha de última actualización 12 de noviembre de 2010 (fojas 21).



4. Que, mediante Oficio N° 054-2016-VIVIENDA-VMVU, presentado el 17 de febrero de 2016 (S.I. 03595-2016), el Viceministro de Vivienda y Urbanismo, Ricardo Vidal Núñez, traslada el Oficio N° 0487-2016-DP/SSGPR del 8 de febrero de 2016 suscrita por el Subsecretario General de la Presidencia de la República, José Ernesto Montalva de Falla, por la cual traslada el Oficio N° 23-2015-C.EDU.AFREDELSUR del 25 de enero de 2016, que emite la Asociación Frente de Defensa de los Intereses y Desarrollo Lima Sur, mediante la cual solicita al Despacho Presidencial interceda ante esta Superintendencia a fin de que se transfiera "el predio" a "la administrada".



5. Que, en ese mismo sentido, mediante Oficio N° 2118-2016-VPR, presentado el 19 de febrero de 2016 (S.I. 03948-2016), la Primera Vicepresidenta de la República, Marisol Espinoza Cruz, traslada el Oficio N° 25-2015-C.EDU.AFREDELSUR del 25 de enero de 2016, que emite la Asociación Frente de Defensa de los Intereses y Desarrollo Lima Sur, mediante la cual solicita a su despacho interceda ante esta Superintendencia a fin de que se transfiera "el predio" a "la administrada".



6. Que, es conveniente precisar que "la administrada" no solicita la transferencia de "el predio"; sin embargo, de la documentación presentada se puede colegir que esa es su pretensión, ello en aplicación del art. 75° numeral 3) de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, que prevé como obligación de la autoridad administrativa "encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos". En ese sentido, corresponde a esta Subdirección encausar el pedido del administrado al procedimiento de Transferencia Predial Interestatal a título gratuito.

7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de "el Reglamento", concordado con el numeral 5.3.2 del inciso 5.3 del Artículo V de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado, según el cual, la transferencia de propiedad del Estado a favor de entidades públicas puede ser a título oneroso o a título gratuito. La transferencia a título gratuito requiere que el bien sea destinado a programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, señalándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo para la ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

8. Que, por otro lado, el numeral 7.3) de "la Directiva N° 005-2013/SBN" establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del



**RESOLUCIÓN N° 109-2016/SBN-DGPE-SDDI**



término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, 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 la causal invocada (calificación formal); de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA, la "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.



10. Que, como parte de la evaluación se emitió el Informe de Brigada N° 181-2016/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2016 (fojas 26), el cual se concluye respecto de el predio", lo siguiente:

"(...)

4.1 Realizada la comparación, según la partida electrónica presentado por el administrado, con la Base Única SBN y otras bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se visualiza al predio de la siguiente manera:

- Totalmente superpuesto con el predio inscrito en la Partida Electrónica N° P03101859, cuyo titular es el Estado Peruano, debidamente representado por Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, registrado en el SINABIP N° 2020, Libro de Lima, CUS N° 26687.

- Cabe precisar que según la Partida Electrónica N° P03101859 el área es de 14 304.00 m<sup>2</sup>, y gráficamente se tiene una área de 14 380,99 m<sup>2</sup>, lo cual hay una discrepancia.

- Así mismo mediante la Resolución N°1108-2015/SBN-DGPE-SDAPE se aprobó la extinción de afectación de uso y disponer la inscripción de dominio a favor del estado, representado por la Superintendencia Nacional de bienes Estatales respecto del predio de 14 304,00 m<sup>2</sup>.

4.2 De revisada otras bases gráficas con las que cuenta la superintendencia no se visualiza que "el predio" se encuentre superpuesto con áreas naturales, restos arqueológicos o comunidades campesinas.

4.3 Comparado "el predio" con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (ordenanza N° 1084-MML del 11 de octubre de 2007 y publicada el 18 de octubre de 2007), se verificó que "el predio" se encuentra totalmente en zona de Educación Básica – E1.

4.4 De la superposición con el programa de imagen satelital Google Earth que sirve de apoyo cuando la resolución y la escala lo permite, se aprecia el plano perimétrico donde se detalla el lindero sur oeste el cual colinda directamente con una vía de acceso, el cual sería su acceso directo al predio .

4.5 Realizada la comparación gráfica catastral de "el predio" según la documentación



técnica presentada por “el administrado”, con otras bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, “el predio” no se superpone con áreas naturales protegidas, derechos mineros, patrimonio cultural ni predios en evaluación o incorporados al portafolio inmobiliario de esta Subdirección.

4.6 Comparado “el predio” con la base gráfica de solicitudes de ingreso, se verificó que “el predio” no se superpone con ninguna solicitud de ingreso:

4.7 Se deja constancia que dicho análisis técnico es un trabajo de gabinete y de acuerdo a la información gráfica con la que cuenta esta Superintendencia.

(...)



11. Que, de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que “las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan”. En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que 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.



12. Que, en tal sentido, de la evaluación técnica descrita en el décimo considerando de la presente resolución y de la evaluación de los antecedentes registrales de “el predio” se advierte que, está totalmente superpuesto en un área de 14 304,00 m<sup>2</sup> que se encuentra inscrita en la partida N° P03101859 del Registro de Predios de Lima (fojas 6), la cual fue afectada en uso en favor del Ministerio de Educación (Asiento 00001). Sin embargo, mediante Resolución N° 1108-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2015 (fojas 4), la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal, dispuso la inscripción de dominio de “el predio” en favor del Estado representado por esta Superintendencia, así como la extinción de la afectación en uso al haber determinado que el Ministerio de Educación no ha cumplido con destinar el predio a la finalidad otorgada. Cabe precisar, que la aludida resolución aún no se encuentra inscrita en el Registro de Predios de Lima.



13. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo primer y décimo segundo considerando de la presente resolución, se concluye respecto de “el predio” que si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso, también lo es que, aún no se ha producido su desafectación, por lo que constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al servicio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup> concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

14. Que, por otro lado, es conveniente precisar que, los bienes de dominio público pueden ser materia de transferencia en aplicación de la Tercera Disposición complementaria Transitoria de “el Reglamento”, concordada con el numeral 6.1) del artículo VI) de “la Directiva”, la cual dispone que los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura o sirvan de soporte 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

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup> 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.



## **RESOLUCIÓN N° 109-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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. 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.

15. Que, no obstante a lo expuesto, la normativa descrita en el considerando precedente, es aplicable a los bienes estatales, en los cuales se brinda un uso o servicio público, pero que originariamente fueron de dominio privado estatal y que por las actividades o uso que se desarrollan actualmente sobre dichos bienes han adoptado la condición de dominio público. Por el contrario, los lotes de equipamiento urbano que nacen a efectos de ser destinados a brindar un uso o servicio público, como el caso de autos (educación), constituyen bienes de dominio público de origen, ostentando el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, por tanto no le es aplicable la Tercera Disposición Complementaria de "el Reglamento"<sup>3</sup>.

16. Que, de conformidad con lo expuesto en el décimo y décimo primer considerando de la presente resolución ha quedado demostrado que, "el predio" constituye un bien de dominio público por tratarse de un lote de equipamiento urbano destinado al uso público de carácter inalienable e imprescriptible; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de "el administrado" debe ser declarada improcedente, y debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deja a salvo el derecho de "la administrada" para que evalúe solicitar la reasignación de "el predio" a su favor, una vez inscrita la Resolución N° 1108-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2015, en aplicación del artículo 41° de "el Reglamento", según el cual: "Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN..."; procedimiento que es evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0127-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2016.

<sup>3</sup> Conforme al Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, emitido por la Subdirección de Normas y Registros de esta Superintendencia (fojas 28 al 31).

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL TECNOLÓGICA DE LIMA SUR**, representada por la Presidenta de la Comisión Organizadora de la Universidad Nacional Tecnológica de Lima Sur, Dra. Tarcila Amelia Cabrera Salazar de Morales, representado por su Gobernador encargado Víctor De La Cruz Eyzaguirre, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.- DISPONER** el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 5.2.2.6



  
**ABOG. Carlos Raategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE DESARROLLO INMOBILIARIO