

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 891-2019/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de septiembre de 2019

**VISTO:**



El Expediente N° 564-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS**, representada por el Rector Dr. Orestes Cachay Boza, mediante el cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 40,643.74 m<sup>2</sup>, ubicado en la intersección de la Avenida Wiese, Bayóvar y Jirón de La Salud, sector II de la Ciudad Mariscal Cáceres, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 43160850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 26500, en adelante "el predio"; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la "Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales 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 el "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 la SBN.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 26 de junio de 2018 [(S.I. N° 23649-2018) fojas 1 y 2], la **UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS**, representada por el Jefe de la Unidad de Administración de Fincas, Enrique Rivas Castro (en adelante la "**UNMSM**"), peticona la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado "Terrenos para Laboratorio de Ingeniería Textil y Confecciones de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos Sede San Juan de Lurigancho". Para tal efecto, presenta entre otros, los documentos siguientes: **a)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0771-2018 del 13 de mayo de 2018 emitido por la



Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (fojas 3); **b**) partida registral N° 43160850 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 4); c) Plano perimétrico georreferenciado suscrito por la arquitecta Clara S. Cárdenas Ancall (fojas 5); d) Plano de ubicación y localización georreferenciado suscrito por la arquitecta Clara S. Cárdenas Ancall (fojas 7); e) memoria descriptiva suscrita por la arquitecta Clara S. Cárdenas Ancall (fojas 8 y 9); f) Resolución de Decanato N° 525-D-FII-2018 Ciudad Universitaria del 07 de mayo de 2018 (fojas 10 y 11); g) plan conceptual para la Asignación de terreno para laboratorios de la Escuela Profesional de Ingeniería Textil y de Confecciones de la UNMSM (fojas 12 a 19); h) copia certificada del Oficio N°0258-UPPR-FII-18 (fojas 20); y, i) copia certificada del Oficio N°164-VDAP-FII-2018 (fojas 21).

4. Que, la transferencia de predios de dominio público del Estado, se encuentra regulado en la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", el cual 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.

5. Que, en la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 publicada en el diario oficial "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva N° 005-2013/SBN"), se desarrolla el procedimiento de transferencia entre entidades del Estado.

6. 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.

7. Que, en el numeral 7.3) de la "Directiva N° 005-2013/SBN" se establece que la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del 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, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva. Excepcionalmente y por razones justificadas, antes del vencimiento del plazo señalado, el administrado puede solicitar su ampliación hasta por igual termino; en caso no subsane en el plazo otorgado o ampliado se dará por concluido el trámite.

8. Que, en ese 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; 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", "la Directiva N° 005-2013/SBN", TUPA y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, mediante Informe Preliminar N° 763-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 (fojas 23), se evaluó la documentación presentada por la "UNMSM" concluyendo respecto a "el predio" lo siguiente: **a**) se encuentra inscrito en la Partida N° 43160850 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado; **b**) en el asiento D00003 presenta afectación en uso a favor de la "UNMSM" por un área de 40 643,74m<sup>2</sup>, y en los asientos B00007 y B00008 se inscribe la





## **RESOLUCIÓN N° 891-2019/SBN-DGPE-SDDI**

declaratoria de fábrica; **c)** según el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0771-2018, presenta la zonificación: E3: Educación Superior Universitaria; **d)** Plano Perimétrico georeferenciado P-1, presenta dos cuadros de coordenadas uno de 40 643,74 m<sup>2</sup> correspondiente al área afectada en uso a la universidad y otro de 3 420,17 m<sup>2</sup> correspondiente al área por solicitar para la Escuela Académica Profesional de Ingeniería Textil y Confecciones, pero no indica datum, la cual se pudo determinar que se encuentra en PSAD-56; y, **e)** la Resolución de Decanato y "Plan Conceptual, Terreno para Laboratorios de Ingeniería Textil y Confecciones en San Juan de Lurigancho", indican de la necesidad de uso de un área de 4 000,00 m<sup>2</sup> de terreno.

**10.** Que, mediante Oficio N° 1699-2018/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio de 2018, se comunicó a la "UNMSM" que en el escrito de transferencia solicita un área de 40 643,74 m<sup>2</sup>, sin embargo los planos, la memoria descriptiva, la Resolución de Decanato y el Plan Conceptual señalan un área de 3 420,17 m<sup>2</sup> y otra área de 4 000,00 m<sup>2</sup>; asimismo, se advierte que "el predio" constituye un bien de dominio público, a fin de aclarar las discrepancias advertidas, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia, bajo apercibimiento de concluir el presente procedimiento.

**11.** Que, mediante escritos presentados el 6 de noviembre y 14 de diciembre de 2018 (S.I N° 40129 y N° 45125-2018) el Rector de la "UNMSM" reformula su petición indicando que solicita la transferencia de un área de 40 643,74 m<sup>2</sup>, en el marco de la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del "Reglamento".

**12.** Que, profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección a "el predio" el 26 de julio de 2018, conforme se registra en la Ficha Técnica N° 0153-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio de 2018 (fojas 22), mediante la cual se constató que "el predio": **i)** se encuentra afectado en uso a favor de la "UNMSM", en el cual viene funcionando la Facultad de Letras, el Centro Pre Universitario y el Centro de Idiomas; **ii)** se encuentra cercado por muros de ladrillos con columnas y vigas de amarre de concreto de tres metros de altura; y, **iii)** en el interior se observa un edificio de tres pisos, otra parte es terreno libre; y, asimismo, cuenta con agua, desagüe y energía eléctrica.

**13.** Que, mediante Informe Preliminar N° 174-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2019 (fojas 69), se reevaluó la documentación presentada por la "UNMSM" concluyendo entre otros, respecto a "el predio" lo siguiente: se encuentra inscrito en la Partida N° 43160850 del Registro de Predios de Lima, en virtud de la transferencia predial efectuada mediante Resolución N° 055-86-ENACE-8100-RLM del 14 de agosto de 1986, por la Empresa Nacional de Edificaciones ENACE favor del Estado; asignado como **aporte reglamentario** de la Habilitación Urbana denominado Ciudad Mariscal Cáceres destinado a fines educativos, por lo tanto, constituye un **bien de dominio público** conforme se establece en el artículo 2° del "Reglamento".

**14.** Que, como resultado de la evaluación precedente, se concluye que "el predio" es un aporte reglamentario en consideración con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 025-78-VC, mediante el cual se aprobó el Reglamento de "Administración de la Propiedad Fiscal"



(actualmente derogado), cuyo artículo 9° prescribió que los Porcentajes Reglamentarios que, en concordancia con el Reglamento Nacional de Construcciones, existían en las habilitaciones urbanas correspondían al Estado; por lo que tiene la condición de **bien de dominio público**.

15. Que, en cuanto a los bienes de dominio público la Constitución Política del Perú, instituyó que no pueden ser pasibles de ser transferidos, al garantizar en su artículo 73° que **"son inalienables e imprescriptibles"**; entendida su concepción, se debe de afirmar que un bien de dominio público goza de las características constitucionales antes referidas y sobre estos bienes el Estado, ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela, conforme a ley.

16. Que, asimismo la Dirección de Normas y Registro – DNR de esta Superintendencia en su rol interpretativo ha emitido el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, el cual concluye que: "(...) los lotes destinados a aporte reglamentarios y los lotes de equipamiento urbano, destinado al uso o servicio público de educación, salud, recreación o vías, conforme a sus normas de creación (Ley N° 29090, Decreto Supremo N° 013-99-MTC, entre otros) **tienen la condición de bienes de dominio público de origen**, por lo cual no son susceptibles de aplicación de la Tercera Disposición Complementaria y Transitoria del Reglamento, salvo que hubieran pedido dicha condición, para lo cual previamente tendrían que ser desafectados y pasar al dominio privado del estatal".

17. Que en ese sentido, la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", es aplicable a los bienes estatales destinados al uso público o a la prestación de un servicio público, que **originalmente tuvieron la naturaleza jurídica de un bien de dominio privado**, y que, debido al desarrollo del uso público o de la prestación del servicio público han adoptado la condición de bienes de dominio público, por lo que se colige que dicho precepto legal no es aplicable para los bienes de dominio público de naturaleza o de origen, toda vez que **son intangibles e inalienables** por mandato constitucional.

18. Que, en virtud de lo expuesto, se concluye que "el predio" constituye un bien de dominio público desde su origen por tratarse de aporte reglamentario de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú<sup>1</sup>, razón por la cual no puede ser objeto de transferencia predial a través de la modalidad de transferencia predial regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", ni de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud de transferencia presentada por "el administrado" deviene en improcedente.

19. Que, por otro lado, es preciso señalar que, al encontrarse vigente la afectación en uso otorgada a favor de la "UNMSM", esta entidad se encuentra facultada para desarrollar las actividades y todos los actos de administración necesarios que conlleven al cumplimiento de su finalidad, los cuales incluyen la realización de mejoras (obras) en "el predio", suscribir la respectiva declaratoria de fábrica, así como los documentos públicos o privados referidos a la administración de "el predio"; incluso, la "UNMSM" se encuentra habilitada para desarrollar proyectos de inversión sobre dicho inmueble, con la sola restricción de no desnaturalizar la finalidad para la cual fue otorgado en afectación en uso "el predio". Por ende, la afectación en uso otorga a la "UNMSM" la seguridad jurídica necesaria para la ejecución de las acciones que crea conveniente, destinadas a brindar un mejor servicio a favor de la población beneficiaria, párrafo citado en el pronunciamiento emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación - SDNC de esta Superintendencia, contenido en el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015.

De conformidad con lo establecido en Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y la Resolución N° 014-2017/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1091-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2019.

<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.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 891-2019/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS**, representada por el Rector Dr. Orestes Cachay Boza, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**Regístrese y comuníquese.**  
POI N° 20.1.2.8



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