

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 409-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 03 de julio de 2018

**VISTO:**

El Expediente N° 561-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES E INFRAESTRUCTURA TERRESTRE DE LA MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS**, de tres (3) predios: i) 28 065,35 m<sup>2</sup>; ii) 16 305,20 m<sup>2</sup>; y, iii) 4 371,60 m<sup>2</sup>; ubicados en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima, en adelante ("predio 1", "predio 2", y "predio 3" respectivamente); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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 Carta N° V. 200-512 presentado ante la SBN el 20 de marzo de 2018 (S.I. N° 08917-2018), el Contralmirante Enrique Torrico Infantas, Director de Administración de Bienes e Infraestructura Terrestre de la Marina Guerra (en adelante "la administrada") peticiona la transferencia predial respecto de "el predio 3" a favor del Ministerio de Defensa-Marina de Guerra del Perú (fojas 81). Sin embargo, por un error involuntario a través del Oficio N° 725-2018/SBN-DGPE-SDDI del 4 de abril de 2018 (fojas 79), se remitió la citada solicitud al Gobierno Regional del Callao, por cuanto, se transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal, de conformidad con lo contemplado en el literal j) del artículo 35° de la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", concordado con el artículo 62° de la Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales".



4. Que, por su parte el Gobierno Regional del Callao a través del Oficio N° 222-2018-GRC/GGE-OGP presentado ante la SBN el 6 de junio de 2018 (S.I. N° 21094-2018) (fojas 1), remite además de la solicitud citada en el considerando que antecede, la Carta N° V.200-1978 del 15 de diciembre de 2017 (fojas 4) y la Carta N° V.200-0338 del 20 de febrero de 2018 (fojas 66), respecto al procedimiento de transferencia predial petitionado ante el aludido Gobierno respecto de el "predio 1", "predio 2" y "predio 3", al haber que dado determinado que constituyen lotes de equipamiento urbano, bienes de dominio público de origen de competencia de la SBN.



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 excepcionalmente 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 que dicha transferencia no procede cuando 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 de bienes de dominio público regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", esta Subdirección evalúa en primer orden, que el predio por su origen constituya un bien de dominio privado del Estado que esté siendo destinado a uso público o sirva de soporte para prestación de un servicio público; en segundo orden que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales y en tercer orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia invocado (calificación formal); de conformidad con "el Reglamento", "la Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por "la administrada" esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 648-2018/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2018 (fojas 103) concluyendo respecto de los predios solicitados lo siguiente:

9.1. "El predio 1" se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la Partida Registral N° P01121617 (fojas 6) del Registro Predial Urbano del Callao, cuyo uso es el de área reservada y afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en el proceso de formalización a su cargo, según consta en el asiento 00002 (fojas 9);



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCION N° 409-2018/SBN-DGPE-SDDI**



9.2. "El predio 2" se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P52008169 (fojas 20) del Registro Predial Urbano del Callao, en virtud a la desmembración realizada en la partida indicada en el párrafo anterior (Asiento 00011) y en la cual consta inscrita en el asiento 00010 la extinción parcial de la afectación en uso realizada mediante la Resolución N° 085-2010/SBN-GO-JAR del 15 de abril de 2010 (fojas 106), lo que no cambia, empero, su condición de bien de dominio público; siendo su uso el de área reservada; y,

9.3. "El predio 3" se encuentra inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P01164203 del Registro Predial Urbano del Callao (fojas 23), cuyo uso es el de área destinada a Educación y afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa, por COFOPRI en el procedimiento de formalización a su cargo, según consta en el Asiento 00004 (fojas 27), de la referida partida.



10. Que, de la evaluación descrita en el considerando que antecede se colige que los predios tienen la condición de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano afectados en uso por COFOPRI a favor del Ministerio de Defensa en el procedimiento de formalización a su cargo, de conformidad con los artículos 58<sup>1</sup> y 59<sup>2</sup> del Decreto Supremo 013-99-MTC, de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73<sup>3</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal a)<sup>4</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento" y el literal g)<sup>5</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N.º 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N.º 803; razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno mediante la modalidad de transferencia predial regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de "el Reglamento", al ser un procedimiento de carácter excepcional, tal como se indicó en el quinto considerando de la presente resolución.



11. Que, al encontrarse "el predio 1" y "el predio 3" afectado en uso a favor del al Ministerio de Defensa, resulta aplicable el pronunciamiento de la Dirección de Normas y Registro – DNR de esta Superintendencia contenido en el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, según el cual "(...) la afectación en uso es un derecho

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 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.

<sup>3</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>4</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.

<sup>5</sup> 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.

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, los cuales incluyen la realización de mejoras (obras) en el predio, suscribir la respectiva declaratoria de fábrica, así como documentos públicos o privados referidos a los actos de administración del predio, 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.”



12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, respecto del “predio 3” dado que el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI concluyó con la emisión del referido título de afectación en uso sobre dicho predio, 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-VIVIENDA<sup>6</sup>, debiéndose reiterar el Memorando 1479-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2018 mediante el cual se solicita a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la inscripción de “el predio” a favor del Estado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN y modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, y, los Informes Técnico Legales N° 478, 479 y 480-2018/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio del 2018.

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES E INFRAESTRUCTURA TERRESTRE DE LA MARINA DE GUERRA DEL PERÚ**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda inscribir a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales “el predio 3”.

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

Regístrese, y comuníquese.  
P.O.I.: 8.0.2.8



  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

<sup>6</sup> 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.