

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 443-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 25 de julio de 2016

### **VISTO:**



El Expediente N° 614-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **DIRECCION REGIONAL DE EDUCACION DEL CALLAO**, representada por su director **JOSE JULIAN GARCIA SANTILLAN**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** de un predio de 2 200,00 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 3 de la manzana 46, en la Av. La Paz N° 760, inscrito en la Partida Registral 07005958 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao – Zona Registral N° IX – Sede Lima, a favor de la Corporación Nacional de la Vivienda, con CUS N° 13170, 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 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 al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 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° 349-2015-VIVIENDA-VMVU (fojas 1) presentado el 9 de septiembre de 2015 (S.I. 21083-2015) el Arq. Ricardo Vidal Núñez, Viceministro de Vivienda y Urbanismo nos traslada el oficio N° 4497-2015-DGI/DREC, mediante el cual la Dirección Regional del Callao el 24 de agosto de 2015 (fojas 2), representada por su director José Julián García Santillan, (en adelante “la Dirección”), solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio”. Para tal efecto, adjunta

los documentos siguientes: a) copia simple de la Resolución Ejecutiva Regional N° 000442 emitida por el Gobierno Regional del Callao (fojas 4); b) copia simple del Documento de Identidad de José Julián García Santillán (fojas 5); c) copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio”(fojas 6); d) copia simple de la ficha técnica respecto de “el predio” (fojas 9); e) copia simple del plano perimétrico respecto de “el predio” de septiembre de 2014 suscrito por el Ingeniero Civil Jorge Luis Maguiña Cabello en septiembre de 2014 (fojas 11); f) copia simple del plano de ubicación respecto de “el predio” de septiembre de 2014 suscrito por el Ingeniero Civil Jorge Luis Maguiña Cabello (fojas 13); g) copia simple de la foja 277 del tomo 0090 de la partida registral N° 07005958 emitida por el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao 10 de noviembre de 2014 (fojas 15); h) copia simple de la partida registral N° 70466026 expedida por el Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao el 10 de noviembre de 2014 (fojas 17); i) copia simple de fotos respecto de “el predio” sin fecha (fojas 19); j) copia simple de la Resolución Suprema N° 078-71-VI-DB del 12 de Marzo de 1971 emitida por el Ministerio de Vivienda (fojas 21).



4. Que, el artículo 62° del “Reglamento”, establece que la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema. Asimismo, dicho procedimiento ha sido desarrollado por 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 (en adelante “la Directiva N° 005-2013/SBN”), cuyos requisitos se encuentran descritos en el numeral 15) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN).



5. Que, en relación a la transferencia de predios de dominio público del Estado, la Tercera Disposición complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, concordada con el numeral 6.1 del artículo VI) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, según la cual 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 el Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio.

6. Que, la Subdirección de Normas y Capacitación, mediante el Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio del 2015, ha precisado que “la Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es aplicable a los bienes estatales en donde se brinda un uso o servicio público que originariamente fueron de dominio privado estatal y que por las actividades o uso que se desarrollan sobre dichos bienes han adoptado la condición de bienes de dominio público”.



7. Que, el numeral 7.2) de “la Directiva” prescribe que “con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo”.

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 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



## **RESOLUCIÓN N° 443-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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° 1414-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2015 (fojas 26); según el cual se determinó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:



"(...)

- 4.1 El predio, por la indicación descrita en su solicitud, el cuadro de datos técnicos de la memoria descriptiva y la consulta en el sistema SINABIP de la SBN, se superpone en un 100% con el inmueble inscrito en la Partida 07005958 a favor de la Corporación Nacional de la Vivienda, con CUS N° 13170 y SINABIP N° 79, cedido en afectación en uso al Ministerio de Educación mediante Resolución Suprema N° 078-71-VI-DB.
- 4.2 El predio, comparado con otras Bases Gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia a manera de consulta, se determina que no se visualiza superposición con territorio de comunidad campesina, áreas naturales protegidas, concesiones mineras, ni restos arqueológicos.
- 4.3 El predio, según el plano de zonificación urbana de la Municipalidad del Callao - Municipalidad de la Perla, de fecha junio de 2003, gráficamente se determinó que se superpone con la zona denominada Educación (E).

"(...)".



11. Que, esta Subdirección mediante el Memorando N° 3168-2015/SBN-DGPE-SDDI del 6 de noviembre de 2015 (fojas 29), solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "SDAPE"), evalué realizar la aclaración registral de titularidad a favor del Estado representado por la entidad correspondiente; asimismo, verificar si la afectación en uso otorgada respecto de "el predio" a favor del Ministerio de Educación se encuentra vigente.

12. Que, conforme a la evaluación técnica descrita y de la aludida partida N° 07005958 se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor de la Corporación Nacional de La Vivienda, en virtud de la transferencia otorgada por el Estado a su favor; ii) constituye un aporte reglamentario; y, iii) fue afectado en uso en favor del Ministerio de Educación mediante Resolución Suprema N° 078-71-VI-DF expedida por el Ministerio de Vivienda el 12 de marzo de 1971, la cual no se encuentra inscrita en el registro de predios.

13. Que, si bien es cierto, “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Corporación Nacional de La Vivienda, también lo es que mediante Decreto Ley N° 143901 del 30 de enero de 1963 fue sucedida por la ex - Junta Nacional de la Vivienda; sin embargo mediante la Segunda Disposición Complementaria de la Ley Orgánica del Sector Vivienda Decreto Ley N° 17528 del 21 de marzo de 1969 se estableció que el Ministerio de Vivienda evaluará el patrimonio de la actual Junta Nacional de la Vivienda; y que las mismas serán asumidas por el Ministerio de Vivienda y por la Empresa de Administración de Inmuebles, de acuerdo a lo que el Ministerio disponga en forma progresiva, no habiéndose producido a la fecha de expedición de la presente resolución cambio del titular de la propiedad en los Registros Públicos.

14. Que, para efectos de contar con la certeza de la titularidad de “el predio” mediante oficio N° 829-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de abril de 2016 (fojas 53) se solicitó al Viceministro de Vivienda y Urbanismo que ordene a quien corresponda nos informe si “el predio” pasó a formar parte del patrimonio del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o a nombre de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación (la cual asumió todas las funciones y activos de la Empresa de Administración de inmuebles – EMADI PERÚ), y nos remita la documentación necesaria que sustenta dicha transferencia, el mismo que fue notificado el 11 de abril de 2016 (fojas 54).

15. Que, mediante oficio 141-2016-VIVIENDA-VMVU (fojas 55) presentado el 25 de abril de 2016 (S.I. 10466-2016) el Arq. Ricardo Vidal Núñez, Viceministro de Vivienda y Urbanismo remite el Memorándum N° 493-2016/VIVIENDA-OGA emitido el 19 de abril de 2016 por la Dirección General de Administración de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el cual pone a conocimiento: “... que el predio en consulta no forma parte del patrimonio del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ni tampoco lo ha sido anteriormente, toda vez que no fue asumido en transferencia alguna; en razón de lo cual no se cuenta con documentación sobre el particular...”, asimismo nos precisa que: “... siendo la función de la Empresa de Administración de Inmuebles transferir inmuebles para vivienda, en cumplimiento de las disposiciones transitorias del Decreto Ley N° 17528, correspondía a dicho organismo asumir el patrimonio inmobiliario de la Junta Nacional de Vivienda destinado a fines de vivienda y en todo caso, efectuar el saneamiento legal correspondiente...”

16. Que, de acuerdo al 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.

17. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo, décimo primer y décimo tercer considerando de la presente resolución, “el predio” no constituye un bien de titularidad del Estado, representado por esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud presentada por “la administrada” deviene en improcedente.

18. Que, a mayor abundamiento, “el predio” constituye un aporte reglamentario, así como se encuentra afectado en uso en favor del Ministerio de Educación, tal como se indicó en el décimo considerando de la presente resolución, razón por la cual constituye un bien de dominio público el cual no puede ser objeto de acto de disposición



<sup>1</sup> Artículo 1°.-

(...)

La Junta Nacional de la Vivienda que en adelante será mencionada como la Junta, se constituye en sucesora de la Corporación Nacional de la Vivienda, creada por Ley N° 10722 y del Instituto de la Vivienda, creada por la Ley N° 10722 y del Instituto de la Vivienda, creado por Decreto Supremo de 23 de septiembre de 1960

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 443-2016/SBN-DGPE-SDDI**

alguno, de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política<sup>2</sup>, concordado con el numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"<sup>3</sup>.

19. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, esta Superintendencia carece de competencias para tramitar acto alguno de disposición; debiendo entenderse que "el predio" forma parte del patrimonio de la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación (la cual asumió todas las funciones y activos de la Empresa de Administración de inmuebles – EMADI PERÚ), en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud presentada y disponer su archivo correspondiente, una vez consentida la presente resolución. Y de conformidad con lo establecido en el numeral 1) del artículo 130° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, se remite la solicitud y sus anexos al Fondo de Financiamiento de la Actividad Empresarial - **FONAFE**, la misma que tiene dentro de su ámbito a las empresas que cuentan con participación mayoritaria del Estado, sea que dichas empresas se encuentren activas o en proceso de liquidación, dentro de las cuales se encuentra la Empresa Nacional de Edificaciones en Liquidación, a fin de que se atienda según sus competencias; debiendo dejarse copias fedateadas de las piezas que obran en autos



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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN aprobado mediante la Resolución N° 067-2013/SBN, el Informe Técnico Legal N° 506-2016/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2016.



### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** presentada por la **GOBIERNO REGIONAL DE CALLAO – DIRECCION REGIONAL DE EDUCACION DEL CALLAO**, representada por su director José Julián García Santillan, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Remitir al **FONAFE** la solicitud presentada por la **DIRECCION REGIONAL DE EDUCACION DEL CALLAO**, representado por su representante por su director **JOSE JULIAN GARCIA SANTILLAN**, conforme a lo señalado en el décimo

<sup>2</sup>Artículo 73° de la Constitución Política del Perú de 1993: "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>3</sup> "bienes de dominio público a 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 (el resaltado y subrayado es nuestro). Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley"; por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno.





octavo considerando de la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, y comuníquese.-**

P.O.I.: 5.2.2.8



  
.....  
**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES