

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1110-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 1014-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA**, representada por su apoderado Christian Steven Becerra Estrella, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS**, respecto de un predio de 110 284,45 m², ubicado al este del campus de la U.N.I. y al sur del Pueblo Joven Villa El Carmen, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA 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 predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

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 24 de agosto del 2021 (S.I. N° 22048-2021), la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA**, representada por su apoderado Christian Steven Becerra Estrella (en adelante “la administrada”) peticiona la transferencia predial respecto de “el predio” con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Recuperación y Ampliación del Sistema de Abastecimiento de Agua Potable y saneamiento del Campus de la Universidad Nacional de Ingeniería” (foja 1). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **1)** copia del certificado literal de la partida registral N° 12243776 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 2 a 10); **2)** copia de la Notificación N° 025-2010/SBN-GA-OTD de fecha 03 de febrero del 2010 (foja 11); **3)** copia de la Resolución N° 005-2010/SBN-GO-JAD del 26 de enero del 2010 (fojas 12 a 13); **4)** copia de poder por escritura pública otorgado ante notario J. M. Sigifredo de Osambela Lynch (fojas 14 a 21); y **5)** copia del Documento Nacional de Identidad de Christian Steven Becerra Estrella (foja 22).

4. Que, de acuerdo al artículo 207° de “el Reglamento”, 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.

5. Que, por otro lado, de acuerdo a lo establecido en la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio. El trámite se efectúa a pedido de parte ante la entidad titular del predio, o ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, cuando el bien es de titularidad del Estado y de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 212 de “el Reglamento”, en cuanto le sean aplicables.

6. Que, el artículo 208° de “el Reglamento”, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar. Adicionalmente los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento” establecen los requisitos que deberá adjuntar la entidad solicitante, según sea el caso.

8. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

10. Que, la documentación técnica adjunta por “la administrada” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01485-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de octubre del 2021 (fojas 23 a 27) en el que se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12243776 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 41129.
- ii) De la revisión de la referida partida registral N° 12243776, se advierte que, en virtud de lo resuelto mediante Resoluciones N° 005-2010/SBN-GO-JAD y N° 124-2010/SBN-GO-JAD del 26 de enero y 19 de agosto del 2010, respectivamente; “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de la Universidad Nacional de Ingeniería; a fin de que sea destinado para la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento del Sistema de Abastecimiento de Agua potable y Alcantarillado del Campus de la Universidad Nacional de Ingeniería” (Asientos D001 y D002).
- iii) Se advierte que “el predio” se superpone en 4 246,79 m² (3,85 % de “el predio”), conformados por cinco (05) áreas discontinuas, con el polígono graficado referencialmente e incorporado al SINABIP con CUS N° 25609, el mismo que no cuenta con partida registral, y se advierte que cuenta con una anotación de transferencia de dominio a favor de “la administrada” sustentada en la Resolución

Presidencial N° 022-94-INGEMMET/PCD de fecha 27 de mayo de 1994; por lo que, de inscribirse, no se descarta que presente duplicidad registral parcial.

- iv) De la revisión de la inspección realizada el 22 de setiembre del 2015 en “el predio”, recogida en la Ficha Técnica N° 1183-2015/SBN-DGPE-SDS, se constató que la entidad afectataria viene ocupando el predio utilizándolo para el sistema de agua potable y alcantarillado, abasteciendo así a la universidad; además, se advirtió que al lado oeste del terreno existe un muro perimetral el cual fue construido por la propia universidad a fin de que terceros no ingresen al predio por ese lado; asimismo, se ha levantado un reservorio de agua, una planta chancadora, una réplica de mina para la facultad geológica, minera y metalúrgica; así también se advirtió presencia de vegetación en algunas zonas de “el predio”.

11. Que, mediante escrito presentado el 22 de octubre del 2021 (S.I. N° 27548-2021), “la administrada” adjunta a su solicitud de transferencia una memoria descriptiva y planos perimétrico (PP-01) y de ubicación y localización (U-01) signados por el ingeniero civil Alberto Julio Ramírez Erazo (fojas 28 a 41).

12. Que, de lo expuesto en el décimo considerando de la presente Resolución, si bien “el predio” se encuentra inmerso en propiedad inscrita favor del Estado, resulta necesario indicar que sobre este recae sobre una afectación en uso vigente otorgada a favor de “la administrada” para destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento del Sistema de Abastecimiento de Agua potable y Alcantarillado del Campus de la Universidad Nacional de Ingeniería”; constituyendo un bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible, de acuerdo con el artículo 73⁰¹ de la Constitución Política del Perú de 1993 y el literal a) del artículo 2.2 de “el Reglamento”².

13. Que, toda vez que se determinó que “el predio” es de dominio público y que “la administrada” no ha manifestado su interés en adquirirlo para efectuar su acumulación con otro predio o inmueble, a fin de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o la inscripción o regularización de la edificación realizada; y, en el presente caso, se pretende por el contrario únicamente la transferencia de “el predio”; no resulta aplicable la Décima Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”; por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial presentada por la referida comuna.

14. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada por esta.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, debe tener en cuenta que sobre la afectación en uso, la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SNC del 25 de junio de 2015, precisa que esta “(...) es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar las actividades para las cuales ha sido otorgado el predio, pudiendo efectuar todos los actos de administración que conlleven al cumplimiento de su finalidad (...) 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”. Igualmente, en el Informe N° 00124-2021/SBN-DNR del 30 de junio de 2021, señala que “(...) para la ejecución de proyectos de inversión no es necesario que las entidades requieran la transferencia de propiedad del predio; es más, tratándose de predios de dominio público, no es posible la transferencia de dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”

16. Que, por otro lado, mediante escrito presentado el 14 de octubre del 2021 (S.I. N° 26761-2021), “la administrada” solicitó la aplicación del silencio administrativo positivo regulado en el artículo 3° de la Ley

¹ **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.

² 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.

N° 29060 – Ley del Silencio Administrativo Positivo (fojas 42 a 51). Al respecto, corresponde indicar que de conformidad con el numeral 1) de la Tercera Disposición Complementaria Derogatoria del T.U.O. de la Ley N° 27444” – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada por Decreto Supremo N° 004-2019–JUS (en adelante “el TUO de la Ley N° 27444”, se dispuso la derogación de la Ley N° 29060. En ese contexto, estando a lo dispuesto en el artículo 38.1° del “TUO” de la Ley N° 27444”, el Silencio Administrativo Negativo será aplicable en aquellos procedimientos que generen obligación de dar o hacer del Estado; en ese sentido, el procedimiento de venta directa se encuentra sujeto al silencio administrativo negativo; razón por la cual no es aplicable el silencio administrativo positivo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe de Brigada N° 1184-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2021; y, el Informe Técnico Legal N° 1486-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre del 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** formulada por la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA**, representada por su apoderado Christian Steven Becerra Estrella, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Declarar que resulta **INAPLICABLE** el silencio administrativo positivo en el procedimiento de **VENTA DIRECTA** de “el predio” formulado la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERÍA**, representada por su apoderado Christian Steven Becerra Estrella, de conformidad con lo expuesto en el décimo sexto considerando de la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese
P.O.I N° 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario