

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1419-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 589-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ALTO AMAZONAS**, debidamente representada por su alcalde William Roy Saldaña Reyes, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de once (11) predios inscritos en las siguientes partidas registrales Nros. P49001692, P49002099, P49003407, P49003572, P49003793, P49003563, P49003286, P49000767, P49000457, P49000719, y, P49001691 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Yurimaguas, ubicados en el distrito de Yurimaguas, provincia El Alto Amazonas y departamento Loreto; en adelante “los predios”; 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 (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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (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 Oficio N° 0310-2024-MPAA-A, presentado el 9 de mayo del 2024 (S.I. N° 12660-2024), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ALTO AMAZONAS**, debidamente representada por su alcalde William Roy Saldaña Reyes (en adelante “la administrada”), peticiona la donación de “los predios” para saneamiento físico legal y formalización (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: a) Informe N° 016-2024-MPAA-GDUyS-OSFLyF-RPCS emitida por la Municipalidad provincial de Alto Amazonas el 25 de abril del 2024 (fojas 3); y, b) partidas registrales Nros. P49001692, P49002099, P49003407, P49003572, P49003793,

P49003563, P49003286, P49000767, P49000457, P49000719, y, P49001691 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Yurimaguas (fojas 8).

4. Que, en relación al requerimiento de donación de “los predios” para desarrollar un proyecto, es preciso indicar que, la figura de la donación no se encuentra regulada en nuestra normativa de “el TUO de la Ley”, sin embargo, dado que el interés es de ejecutar un proyecto sobre “el predio” se colige que requiere que “la administrada” una transferencia interestatal.

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios 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 predios de su propiedad.

6. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

7. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, 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; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. 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 transferencia, 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por “la administrada”, emitiendo el Informe Preliminar N° 936-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2024 (fojas 27), siendo ampliado mediante el Informe Preliminar N° 1079-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de septiembre del 2024, en el cual se determinó respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente:

- i. De la lectura de las partidas registrales de “los predios” de la Oficina Registral de Yurimaguas – Zona Registral N° III – Sede de Moyobamba, se ha verificado, lo siguiente:

N°	CUS PARTIDA	TITULAR	DENOMINACIÓN	DESTINADO (Equip. Urbano)	AFECTADO EN USO
1	74912 P49001692	ESTADO - SBN (Superintendencia de Bienes Nacionales) en virtud del Art. 2 Inc.2.6 del D.S N°005-2005-JUS de fecha 18.03.2005.	Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 50 Lote 11; cuya área es de 2 728,60 m²	Uso: Deportes	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
2	74765 P49002099		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 65 Lote 1; cuya área es de 669,20 m²	Uso: Centro Médico (Posta Medica)	A favor del Ministerio de Salud, mediante el título de fecha 19.06.2006
3	74672 P49003407		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 99E Lote 27; cuya área es de 3 250,20 m²	Uso: Parque/Jardín	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
4	74876 P49003572		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 15A Lote 1; cuya área es de 1 903,70 m²	Uso: Deportes	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
5	74638 P49003793		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 99D Lote 36; cuya área es de 1 317,40 m²	Uso: Área Verde	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
6	74825 P49003563		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 13 Lote 21; cuya área es de 164 m²	Uso: Parque/Jardín	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
7	74824 P49003286		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 99A Lote 36; cuya área es de 2 676,10 m²	Uso: Deportes	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
8	74713 P49000767		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 14 Lote 6; cuya área es de 587,60 m²	Uso: Parque/Jardín	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
9	74595 P49000457		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 113A Lote 1; cuya área es de 1 604,00 m²	Uso: Deportes	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
10	74650 P49000719		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 12A Lote 3; cuya área es de 1 240,80 m²	Uso: Deportes	A favor de la Municipalidad Provincial de Alto Amazonas, mediante el título de fecha 19.06.2006
11	74764 P49001691		Ubicado en el Asentamiento Humano la Loma, las Flores, la carretera III-IV Etapa Mz 50 Lote 10; cuya área es de 2 786,76 m²	Uso: Educación	A favor de la Ministerio de Educación, mediante el título de fecha 19.06.2006

ii. Por otro lado, de la visualización de la imagen satelital del Google Earth (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten), de fecha 11.10.2023 (imagen disponible más actual) y fotografía Street View de fecha 02.2024, se verifica lo siguiente:

- ✓ Respecto al CUS N° 74912: se encuentra en ámbito urbano definido sus linderos por las avenidas Monseñor Atanasio Jauregui, Tarata, calle S/N Arica, mantiene una ocupación consolidada, sobre el cual se ha construido una edificación de más de dos niveles, que correspondería al Coliseo Cerrado "Elias Escudero Salinas".
- ✓ Respecto al CUS N° 74765: se encuentra en ámbito urbano definido sus linderos por las avenidas Pevas, Circunvalación mantiene una ocupación consolidada, sobre el cual se ha construido una edificación de un nivel de techo de calamina, que correspondería a un establecimiento de salud.
- ✓ Respecto al CUS N° 74672: se encuentra en ámbito urbano, colinda con la avenida Julio C. Arana, se ve ocupado por un parque y áreas verdes.

- ✓ Respecto al CUS N° 74876: se encuentra rodeado por calles sin nombre, se visualiza una loza deportiva.
- ✓ Respecto al CUS N° 74638: se encuentra en ámbito urbano, cubierto totalmente con vegetación.
- ✓ Respecto al CUS N° 74825: se encuentra en ámbito urbano definido sus linderos por las Jr. Angamos, Jr. Condamine Pevás, se visualiza un área con cerco perimétrico, al interior desocupado.
- ✓ Respecto al CUS N° 74824: se encuentra en ámbito urbano colinda con la avenida Julio C. Arana y calle sin nombre, se ve ocupado por una loza deportiva y obras complementarias.
- ✓ Respecto al CUS N° 74713: se encuentra en ámbito urbano definido sus linderos por el Jr. Angamos y calle sin nombre, se visualiza un parque con tratamiento de áreas verdes.
- ✓ Respecto al CUS N° 74595: se encuentra en ámbito urbano definido sus linderos por la Calle Luis Ibarra y Calles sin nombre. Se encuentra ocupado parcialmente por una loza deportiva el resto del área se encontraría desocupado.
- ✓ Respecto al CUS N° 74650: se encuentra en ámbito urbano definido sus linderos por las Av. 7 de junio y Jr. Angamos, sobre el cual se ha construido una losa deportiva y obras complementarias.
- ✓ Respecto al CUS N° 74764: se encuentra en ámbito urbano frente a la vía La Libertad, mantiene una ocupación consolidada, sobre el cual se ha construido una edificación de un nivel de techo de calamina, que correspondería a la I.E.I Cuna Jardín – 26 Yurimaguas.

12. Que, de lo antes expuesto se ha determinado respecto a los predios inscritos en las partidas registrales N° P49001692, P49003407, P49003572, P49003793, P49003563, P49003286, P49000767, P49000457 y P49000719, que si bien se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de dominios públicos desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano destinados al uso: Deportes, Parque/Jardín y Área Verde, sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso) a favor de "la administrada", por lo que se encuentran dentro de los alcances de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3° de "el Reglamento", y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no pueden ser objeto de transferencia.

13. Que, por otro lado, respecto a los predios inscrito en las partidas registrales N° P49002099 y P49001691, –ha quedado determinado que si bien se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, estos tienen la condición de bienes de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamientos urbanos (Uso: Centro Médico y Educación), sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor del Ministerio de Salud y Ministerio de Educación), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73° de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de "el Reglamento".

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 **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 aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ **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.

14. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se hace de conocimiento que respecto a los predios señalados en el décimo segundo considerando, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia mediante Informe N° 095-2015/SBN-DNR-SDNC del 25 de junio de 2015, precisa que la afectación en uso *“(…) 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.”*.

15. Que, por otro lado respecto a los predios señalados en el décimo tercer considerando, es preciso señalar que según establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N.º 27444”), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

16. Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el predio”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TUO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

17. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

18. Que, por otro lado mediante el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo

19. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217- 2019-EF, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles *“(…) incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”*.

20. Que, estando al marco legal expuesto respecto de los predios señalados en el décimo tercer considerando, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte una edificación de un nivel de techo de calamina, que correspondería a un establecimiento de salud y una ocupación consolidada, sobre el cual se ha construido una edificación de un nivel de techo de calamina, que correspondería a la I.E.I Cuna Jardín – 26 Yurimaguas, con características de bien inmueble, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF.

21. Que, por los fundamentos expuestos en el décimo segundo y vigésimo considerando de la presente resolución, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia

interestatal de “la administrada”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

22. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la administrada”.

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° 0730-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1471-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ALTO AMAZONAS**, debidamente representada por su alcalde William Roy Saldaña Reyes, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn) **Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Anexo: 1

CUS N° 74912:



CUS N° 74765:



CUS N° 74672:



CUS N° 74876:



CUS N° 74638:



CUS N° 74825:



CUS N° 74824



CUS N° 74713:



CUS N° 74595:



CUS N° 74650:



CUS N° 74764:

