

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1434-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de octubre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 669-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RIO SANTIAGO**, representada por su alcalde Urías Sharup Yambisa, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de un área de 1 968,16 m<sup>2</sup>, ubicado en la localidad de Galilea, del distrito de Río Santiago, provincia de Condorcanqui, departamento de Amazonas, en adelante “área solicitada”; 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, publicado el 16 de setiembre de 2022 (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° 295-2024/A-MPC presentado el 14 y 15 de setiembre del 2024 (S.I. N° 26666-2024 y 26671-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RIO SANTIAGO**, representada por su alcalde Urías Sharup Yambisa (en adelante “la administrada”), solicita la Transferencia Interestatal a título gratuito de “el predio”, para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio de Gestión Educativa en el distrito de Río Santiago, provincia de Condorcanqui, departamento de Amazonas” (fojas 2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** acta de asamblea extraordinaria N° 011-2024 del concejo municipal del distrito de Río Santiago (fojas 1); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** plano perimétrico y ubicación (fojas 8); y, **d)** plan conceptual o idea de proyecto (fojas 9).

4. 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.

5. 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.

6. Que el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de 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”.

7. 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”).

8. 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”.

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 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01124-2024/SBN-DGPE-SDDI (fojas 10) del 16 de octubre del 2024, respectivamente; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “área solicitada”, lo siguiente:

- i. Con la información de la inscripción registral proporcionada por “la administrada”, se determina que “área solicitada” se encuentra anotado en el CUS 146856. No obstante, efectuada la consulta a la Base (gráfica) Única de Predios del Estado y a la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, se evidencia que la poligonal del CUS 146856 se encuentra desfasada aproximadamente 400 metros en dirección Sur Oeste, verificándose por la descripción de sus linderos y colindancias que la ubicación correcta es la referida en la documentación técnica adjunta a la solicitud.
- ii. Reconstruido el polígono según coordenadas UTM consignadas en el documento técnico presentado, se verifica que el área gráfica resultante es 1 968,16 m<sup>2</sup>, concordante con el área solicitada, existiendo una diferencia de -0,04 m<sup>2</sup> con el área consignada de 1968,20 m<sup>2</sup> en la partida registral, la que se encuentra dentro del margen de tolerancia catastral.
- iii. Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P34023487 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Bagua, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 146856.

- iv. Corresponde a un área de Equipamiento Urbano destinado a **Servicios Comunes**, bajo la administración de “la administrada” por lo que corresponde a un bien de dominio público del Estado, que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.
- v. De la imagen satelital obrante en el Geo Llaqta, se visualiza que “área solicitada” se ubica frente a la plaza principal, dentro de una zona urbana ubicada próxima a las orillas de río Santiago, presenta topografía relativamente plana. En su interior se advierte una edificación que ocupa aproximadamente 787 m<sup>2</sup>, lo que representa el 40% del área total del terreno de 1968,20 m<sup>2</sup>

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem iv), el “área solicitada” presenta una ocupación aproximadamente de 787 m<sup>2</sup>, lo que representa el 40% del área total del terreno de 1968,20 m<sup>2</sup> respecto de la cual no se ha podido determinar en la evaluación técnica el uso, además debe considerarse que “la administrada” no ha descrito como parte del Plan Conceptual adjunto a la solicitud que viene funcionando en “el área solicitada”. No obstante a ello, lo que si se ha podido advertir es que si el “área solicitada” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, *tiene la condición de bien de dominio público desde su origen* al constituir un lote de equipamiento urbano destinados a Servicio Comunal, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor de “la administrada”), con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>2</sup> del artículo 3° de “el Reglamento”; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia interestatal.

12. Que, por los fundamentos expuestos en 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.

13. 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”.

14. Que, por otro lado, es pertinente mencionar que 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.

15. 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*”.

16. Que, en ese sentido, en virtud a la normatividad señalada en los considerandos precedente, se advierte una ocupación aproximadamente de 787 m<sup>2</sup>, lo que representa el 40% del área total del

<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.

<sup>2</sup> \*) 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 a 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.

“área solicitada”, por lo que de venir prestando un servicio público o para fines instituciones, esta tendría las 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.

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° 736-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1487-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre del 2024.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RIO SANTIAGO**, representada por su alcalde Urías Sharup Yambisa, 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](http://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**