

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1722-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 19 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° **780-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANDRES**, representada por su alcalde el señor Joel André De la Cruz Canelo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL y DESAFECTACIÓN DE USO**, respecto del área de 7 354,89 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Andrés, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito en parte de la partida registral N° 40006045 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, con CUS N° 18844, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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° 465-2024-ALC/MDSA presentado el 20 de noviembre de 2024 (S.I N° 33792-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ANDRÉS**, representada por su alcalde el señor Joel André De la Cruz Canelo (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal y la desafectación de uso de “el predio”, toda vez que – según indica- se encuentra realizando la formalización de la posesión informal de la Asociación Juventud Villa Rica (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** resolución de alcaldía N° 0046-

2024-MDSC/ALC del 13 de febrero de 2024; **b)** copia del Oficio N° 0417-2023-ALC/MDSA del 28 de setiembre de 2023; **c)** acuerdo de concejo N° 045-2023-MDSA/CM del 15 de setiembre de 2023; **d)** memoria descriptiva de la posesión informal Asentamiento Humano Asociación Juventud Villa Rica; **e)** copia de anotación de tacha; **f)** plano perimétrico y plano de independización; y, **g)** Oficio N° D000575-2024-COFOPRI-OZIC del 23 de Setiembre de 2024.

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, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, establecen 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, la décima primera disposición complementaria final de “el Reglamento”, establece que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de 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 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.

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 emitió el Informe Preliminar N° 01295-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2024, en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i. Corresponde a un área de 7 354,88 m<sup>2</sup>.
- ii. Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° 40006045 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 18844, asimismo, se encuentra afectado en uso a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú.
- iii. De las imágenes satélites de Google Earth de abril de 2023, se visualiza que se encuentra ocupado por cinco (05) manzanas con lote de uso vivienda y seis (06) tramos de pasajes, asimismo, colinda por el sur y este con cerco perimétrico de muros de concretos, que delimitan las instalaciones de la Base Aérea de la Fuerza Aérea del Perú (FAP).

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem ii) se tiene que si bien es cierto se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, también lo es que este tiene la condición de bien de dominio público, al contar con un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú ), por lo tanto, “el predio” ostenta el 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 3.32 del artículo 3° de “el Reglamento”, razón por la no es posible otorgar acto de disposición alguno bajo las modalidades descritas en el los considerandos sexto y séptimo de la presente resolución, por lo que corresponde declarar improcedente la solicitud de transferencia predial.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos de formales de la solicitud de transferencia predial, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

14. Que, por los fundamentos expuestos, en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Municipalidad”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

15. Que, en el extremo que indica “la Municipalidad” que requiere la desafectación en uso de “el predio”, se hace de su conocimiento que la figura correcta es la extinción de la afectación en uso, la misma que se encuentra regulada en el artículo 155° de “el Reglamento”, cuya aprobación corresponde a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal -SDAPE.

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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 009-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00850-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1782-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2024.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por **LA MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRES**, representada por su alcalde el señor Joel André De la Cruz Canelo, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

<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.

**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° 18.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**