

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1724-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 566-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMANCO**, debidamente representada por su alcalde Sebastián Víctor Obregón Reyes, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de siete (07) predios inscritos en las siguientes partidas registrales Nros. P09030973, P09030974, P09031024, P09031465, P09031239, P09031127 y P09031378 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, ubicados en el distrito de Samanco, provincia de Santa y departamento Ancash; en adelante las “áreas solicitadas” 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° 296-2024-AL/SVOR-MDS, presentado el 22 de julio del 2024 (S.I. N° 20790-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMANCO**, debidamente representada por su alcalde Sebastián Víctor Obregón Reyes (en adelante “la administrada”), peticona la transferencia interestatal de las “áreas solicitadas”, toda vez que se encuentran bajo su posesión y jurisdicción (fojas 1).

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 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”.

7. Que, de conformidad con la Décimo 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.

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 las “áreas solicitadas”, entre otros, lo siguiente:

- i. “La administrada” no presenta documentación técnica, sin embargo, indica que las “áreas solicitadas” se encuentran registrados en las partidas registrales N° P09030973, P09030974, P09031024, P09031465, P09031239, P09031127 y P09031378 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote, para referencias, se tomó la información contenida en el Plano PTL-273-COFOPRI-1999-CHIMBOTE de fecha 30.11.1999, el cual se encuentra en el DATUM PSAD56 zona 17 sur, representando siete (07) polígonos de 288,60 m²; 304,10 m²; 247,20 m²; 3 315,70 m²; 2 699.00 m²; 965.00 m² y 64.00 m², respectivamente.
- ii. Conforme la consulta realizada en el Geocatastro de la SBN, así como en el visor SUNARP, se observa que:
- La partida registral N° P09030973 está vinculada al CUS 60099, inscrita a favor del Estado representado por la SBN, el cual, se encuentra afectado de uso en favor de “la administrada”, siendo destinado a Sede Administrativa.
 - La partida registral N° P09030974 está vinculada al CUS 2808, inscrita a favor del Estado representado por la SBN, el cual, se encuentra afectado de uso en favor de “la administrada”, siendo destinado a Servicios Comunales.
 - La partida registral N° P09031024 está vinculada al CUS 60941, inscrita a favor del Estado representado por la SBN, el cual, se encuentra afectado de uso en favor de “la administrada”, siendo destinado a Servicios Comunales.
 - La partida registral N° P09031465 está vinculada al CUS 2830, inscrita a favor del Estado representado por la SBN, el cual, se encuentra afectado de uso en favor de “la administrada”, siendo destinado a Parque/jardín.
 - La partida registral N° P09031239 está vinculada al CUS 1958, inscrita a favor del Estado representado por la SBN, el cual, se encuentra afectado de uso en favor de “la administrada”, siendo destinado a Parque/jardín.
 - La partida registral N° P09031127 está vinculada al CUS 2845, inscrita a favor del Estado representado por la SBN, el cual, se encuentra afectado de uso en favor de “la administrada”, siendo destinado a Servicios Comunales.
 - La partida registral N° P09031378 está vinculada al CUS 2846, inscrita a favor del Estado representado por COFOPRI, el cual, se encuentra afectado de uso en favor de “la administrada”, siendo destinado a Reservorio de agua.
- iii. Para la evaluación de cambio físico y ocupación de las “áreas solicitadas”, se han visualizado la imagen satelital del Google Earth, el cual es usado como herramienta de apoyo técnico referencial cuando la escala y resolución lo permite, correspondiente del **09.01.2023**, de lo cual, se advierte desplazamiento gráfico respecto a la realidad física, sin perjuicio de ello, se observa la ocupación total de todas las “áreas solicitadas”, Adicionalmente, en las imágenes de Street View de octubre y noviembre de 2013, se observa que:
- La partida registral N° P09030973, se encuentra un cartel de DEMUNA – Municipalidad Distrital de Samanco, el cual, corrobora a lo indicado por “la administrada”, de que el inmueble se encontraría en funcionamiento.
 - La partida registral N° P09030974, se observa una construcción que estaría sin funcionamiento, en estado de abandono.
 - La partida registral N° P09031024, se observa una construcción de un nivel, en buen estado de conservación, que por la tipología de construcción podría ser un Local Comunal, el cual, se deduce que estaría en funcionamiento.
 - La partida registral N° P09031465, se visualiza una plaza, según “la administrada” sería la Plaza de Armas, el cual, se encuentra en buen estado y en funcionamiento.
 - La partida registral N° P09031239, se visualiza una plaza, el cual, concuerda con lo descrito por “la administrada”, se encuentra en buen estado y en funcionamiento.
 - La partida registral N° P09031127, se observa una construcción que indica “la administrada”, el cual, se encontraría en buen estado y en funcionamiento.
 - La partida registral N° P09031378, se observa una construcción de material noble, la cual, no se podría indicar el uso, debido al año de visualización del Street View.

12. Que, de lo antes expuesto se ha determinado respecto a los predios inscritos en las partidas registrales Nros, P09031465 y P09031239, 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: Parque/Jardín, 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 73⁰¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² 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; razones por las cuales, no pueden ser objeto de transferencia bajo ninguna de las modalidades señaladas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

13. Que, por otro lado, respecto a las áreas inscritas en las partidas registrales Nros. P09030973 y P09031127, ha quedado determinado que se encuentran inscritos a favor del Estado representado por esta Superintendencia, tienen la condición de bienes de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamientos urbanos (Uso: Local Comunal, Servicios Comunales), sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor de “la administrada”). Además, se advierte que en el área inscrita en la partida registral N° P09030973 funcionaría la DEMUNA, y respecto de la partida registral N° P09031124, se observa construcción manejada por “la administrada”.

14. Que, al respecto, es preciso señalar que según lo 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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

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.

18. 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*”.

19. Que, estando al marco legal, se tiene que si bien las áreas inscritas en las partidas registrales Nros. P09030973 y P09031127, son de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte edificaciones y construcciones, 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.

20. Que, respecto a las áreas inscritas en las partidas registrales Nros. P09030974 y P0903024, si bien es cierto de lo advertido en la evaluación realizada en gabinete no ha sido posible determinar si constituyen bienes inmuebles (competencia de la DGA) o predios (competencia de la SBN), no es menos cierto que si se ha podido determinar que tienen la condición de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamientos urbanos (Uso: Servicios Comunales), sobre los cuales recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor de “la administrada”), por lo que, no corresponde a esta Subdirección continuar con la evaluación de la solicitud de transferencia interestatal, respecto a estas áreas.

21. Que, por otro lado en cuanto al área inscrita en la partida registral N° P09031378, se determinó que se encuentra inscrita a favor de Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal) y afectado en uso a favor de “la administrada”, por lo que esta Subdirección pondrá en conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la asunción de titularidad, de acuerdo con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA⁴; en tal sentido, no corresponde a esta Subdirección continuar con la evaluación de la solicitud de transferencia interestatal, respecto a estas áreas. Al respecto, es preciso indicar que sobre esta área se advierte una construcción de material noble, sin embargo, no es posible identificar el uso.

22. Que, en tal contexto toda vez que se advierte la existencia de una afectación en uso vigente se procederá a comunicar a la Subdirección de Supervisión, para que evalúe de corresponder, el cumplimiento de la finalidad de dicho acto de administración.

23. 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.

24. 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° 853-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1784-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024.

⁴ Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA: Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada la por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAMANCO**, debidamente representada por su alcalde Sebastián Víctor Obregón Reyes, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Poner en conocimiento a la Subdirección de Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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