



RESOLUCIÓN N° 0106-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 692-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACARÍ**, representada por su alcalde, Ing. Alejandro Lava Alva, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de ocho (08) predios, de 139,75 m² (en adelante “predio 01”), 1 401,07 m² (en adelante “predio 02”), 1 065,29 m² (en adelante “predio 03”), 794,55 m² (en adelante “predio 04”), 788,69 m² (en adelante “predio 05”), 1 771,73 m² (en adelante “predio 06”), 859,10 m² (en adelante “predio 07”) y 881,50 m² (en adelante “predio 08”) ubicados en el Centro Poblado Acarí Tradicional y Asentamiento Humano Pueblo Nuevo Acarí, en el distrito de Acarí, provincia Caravelí y departamento de Arequipa, inscritos en las partidas registrales Nros. P06201967, P06201983, P06202072, P06201639, P06201687, P06196891, P06201689 y P06201648, pertenecientes a la Oficina Registral de Arequipa, y asignados con los CUS Nros. 8659, 8660, 8661, 8698, 8701, 8689, 8702, y, 8699, respectivamente, (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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 394-2024-AL-MDA, presentado el 4 de octubre del 2024 (S.I. N° 28893-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACARÍ**, representada por su alcalde, Ing. Alejandro Lava Alva (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “los

predios” para ejecutar proyectos de complejo municipal, parque, plaza, museo arqueológico y áreas verdes. Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) N°42480010 del alcalde, Ing. Alejandro Lava Alva; **b)** Acuerdo de Concejo N°048-2024-MDA de fecha 21.06.2024; y, **c)** Documentación técnica de “los predios”, firmada por el ing. Juan David Ventura Ocas (CIP N°16910): Memorias Descriptivas y Plano de Localización y Ubicación.

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 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, 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, 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 transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que, 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 de éste; 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “los predios” y determinar la competencia de la “SBN”, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01148-

2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

- i. De la revisión de las partidas registrales de las áreas materia de interés, se advierte que sus extensiones guardan correspondencia con los predios publicitados por el visor de SUNARP.
- ii. Realizada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, mediante aplicativo Geocatastro, y el visor de SUNARP se verifica lo siguiente:

N.º	Predio	Descripción	Partida	CUS	Titular	Área (m ²)
1	Predio 01	Mz A Lote 11, C.P. Acarí Tradicional	P06201967	8659	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES Equipamiento Urbano: Servicios Comunes <i>Afectado en uso a favor de C.P. Acarí Tradicional</i>	139,75
2	Predio 02	Mz C Lote 3, C.P. Acarí Tradicional	P06201983	8660	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES Equipamiento Urbano: Uso Deportes <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Acarí</i>	1401,07
3	Predio 03	Mz H Lote 1, C.P. Acarí Tradicional	P06202072	8661	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES Equipamiento Urbano: Plaza Pública <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Acarí</i>	1065,29
4	Predio 04	Mz 2A Lote 7, A.H. Pueblo Nuevo Acarí	P06201639	8698	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES Equipamiento Urbano: Área Verde – <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Acarí</i>	794,55
5	Predio 05	Mz 5A Lote 2, A.H. Pueblo Nuevo Acarí	P06201687	8701	COMISION DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL Equipamiento Urbano: Área Verde – <i>Afectado en uso a favor la Municipalidad Distrital de Acarí</i>	788,69
6	Predio 06	Mz 16 Lote 1, A.H. Pueblo Nuevo Acarí	P06196891	8689	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES Equipamiento Urbano: Uso Deportes <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Acarí</i>	1771,73
7	Predio 07	Mz 17A Lote 1, A.H. Pueblo Nuevo Acarí	P06201689	8702	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES Equipamiento Urbano: Parque/Jardín <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Acarí</i>	859,10
8	Predio 08	Mz 32 Lote 6, A.H. Pueblo Nuevo Acarí	P06201648	8699	SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES Equipamiento Urbano: Parque/Jardín <i>Afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Acarí</i>	881,50

Bajo dicho contexto, se determina que “los predios” no son de libre disponibilidad por encontrarse con afectaciones en uso vigentes a favor del C.P. Acarí Tradicional y “la Municipalidad”.

- iii. Adicionalmente, es preciso advertir que de la revisión de la base temática que obra en esta Superintendencia, se observa que el “predio 04” y el “predio 05”, se encuentran afectos en 785,36 m² (98,84%) y 656,60 m² (83,25%), respectivamente, a la Faja Marginal del Río Acarí Tramo I, en mérito a la Resolución Directoral N°2096-2019-ANA-AAA-CH.CH de fecha 18.12.2019; por lo que, dichas áreas constituirían en su mayor parte dominio público hidráulico.

iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales del aplicativo Google Earth de fecha 12 de diciembre de 2023, respecto de la condición física y de ocupación de “los predios”, las cuales son usadas como apoyo técnico referencial cuando la escala y la resolución lo permiten, visualizándose lo siguiente respecto a cada una de las áreas materia de interés, se advierte lo siguiente:

- Predio 01: Se encuentra totalmente ocupado por construcción de una unidad inmobiliaria con actividad desconocida, además, se ubica en trama urbana consolidada.
- Predio 02: Se encuentra ocupado en su totalidad por cerco perimétrico y loza deportiva en su interior conforme su destino indicado en la partida P06201983 (Equipamiento Urbano: Uso Deportes), además, se ubica en trama urbana consolidada.
- Predio 03: Corresponde a una plaza pública, conforme su destino indicado en la partida registral N° P06202072 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (Equipamiento Urbano), además, se ubica en trama urbana consolidada.
- Predio 04: Se encuentra parcialmente ocupado por edificaciones de material noble, con actividad comercial y de vivienda, no guardando relación con el destino del predio según partida registral N°P06201639 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (Equipamiento Urbano: Área Verde), además, se ubica en trama urbana consolidada y colindante al cauce del río Acarí.
- Predio 05: Se encuentra ocupado por Área Verde, guardando relación con el destino según partida registral N° P06201687 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (Equipamiento Urbano: Área Verde) y parcialmente ubicado en cauce del río Acarí.
- Predio 06: Corresponde a una loza deportiva, guardando relación con el destino del predio según partida registral N° P06196891 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (Equipamiento Urbano: Uso Deportes), además, se ubica en trama urbana consolidada.
- Predio 07: Corresponde a Parque, guardando relación con el destino del predio según partida registral N° P06201689 (Equipamiento Urbano: Parque/Jardín), además, se ubica en trama urbana consolidada.
- Predio 08: Corresponde a Parque y área de esparcimiento público (juegos infantiles), guardando relación con el destino según partida registral N° P06201648 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (Equipamiento Urbano: Parque/Jardín), además, se ubica en trama urbana consolidada.

11. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente, ha quedado determinado que las áreas correspondientes al “predio 02”, “predio 03”, “predio 05”, “predio 06”, “predio 07” y “predio 08” al estar ocupadas por losa deportiva, área verde, parque y plaza, se encuentran dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley 31199”) y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023 (en adelante “el Reglamento de la Ley 31199”), siendo que el artículo 3° de la “Ley N° 31199”, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

12. Que, por su parte, en virtud del artículo 7° de la Ley N° 29338 “Ley de Recursos Hídricos”, señala que el agua y los bienes asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico, estableciendo además su artículo 6° del citado cuerpo normativo que los cauces y las fajas marginales de los cuerpos de agua, constituyen bienes naturales asociados al agua.

13. Que, bajo dicho contexto, según lo expuesto en el ítem iii) del informe preliminar citado en el décimo considerando, “el predio 04” y “el predio 05” se encontrarían en su mayor parte afectados sobre la Faja Marginal del Río Acarí Tramo I, en mérito a la Resolución Directoral N°2096-2019-ANA-AAA-CH.CH de fecha 18.12.2019, es decir, sobre ámbito de bien de dominio público hidráulico, el cual ostenta carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73¹ de la Constitución Política del Perú, concordado con el acápite 2 del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”², por tanto, no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

14. Que, adicionalmente, se advierte que “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectados en uso a favor de “la Municipalidad” (“predio 02”, “predio 03”, “predio 04”, “predio 05”, “predio 06”, “predio 07”) y al Centro Poblado Acarí Tradicional; aunado a ello, se tratan de bienes de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano, siendo de carácter inalienables e imprescriptibles de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, toda vez que no es posible su disposición bajo ninguna de las modalidades descritas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

15. Que, en consecuencia, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal presentada por “la Municipalidad”, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se hace de conocimiento que, 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 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

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.

³ **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.

⁴ **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.

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."

17. Que, en relación con advertido en torno al "predio 01" y "predio 04", corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación existente en dichas áreas.

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° 00035-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025, el Informe Técnico Legal N° 0108-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025, el Informe Técnico Legal N° 0109-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025, el Informe Técnico Legal N° 0110-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025, el Informe Técnico Legal N° 0111-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025, el Informe Técnico Legal N° 0112-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025, el Informe Técnico Legal N° 0113-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025, el Informe Técnico Legal N° 0114-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0115-2025/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACARÍ**, representada por su alcalde, Ing. Alejandro Lava Alva, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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