

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0114-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 782-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BUENAVISTA ALTA**, representada por su alcalde, José Luis Llanto Yupanqui, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de veintiún (21) predios, de 1 152.94 m², 600.37 m², 308.33 m², 156.32 m², 1 098.23 m², 546.98 m², 1 174.45 m², 8 990.52 m², 2 350.65 m², 1 633.59 m², 449.99 m², 448.92 m², 599.98 m², 1 499.95 m², 449.99 m², 599.98 m², 1 687.76 m², 599.98 m², 1 775.90 m², 15 874.56 m² y 2 999.70 m², ubicados en los centros poblados de Sechín Alto, Huancamuña, Buenavista Baja, Héroes del Cenepa y Buenavista Alta, pertenecientes al distrito de Buenavista Alta, provincia de Casma y departamento de Ancash, inscritos en las partidas registrales Nros. P38000297, P38000340, P38000298, P38000316, P09090707, P09076990, P09077038, P09107183, P09107198, P09107191, P09076996, P09076998, P09076997, P09077013, P09107120, P09107121, P09107115, P09107143, P09077178, P09077140 y P09077177, pertenecientes a la Oficina Registral de Casma, y asignados con los CUS Nros. 139979, 139981, 139977, 139978, 2603, 2241, 2243, 126861, 142779, 142778, 3046, 3044, 3045, 2240, 126044, 126046, 126039, 126859, 2244, 60730 y 2245, 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 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 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° 297-2024/MDBA-AL, presentado el 18 de noviembre del 2024 (S.I. N° 33427-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BUENAVISTA**, representada por su alcalde, José Luis Llanto Yupanqui (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “los predios” para ejecutar proyectos de inversión en beneficio de la población del distrito de Buena Vista. Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) N°42480010 del alcalde José Luis Llanto Yupanqui; **b)** Acuerdo de Concejo N°017-2024-MDBA/A de fecha 17.05.2024; y, **c)** Credencial de reconocimiento como Alcalde al Sr. José Luis Llanto Yupanqui (periodo 2023-2026).

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 “el predio” y determinar la competencia de la “SBN”, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01337-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

- i. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, mediante aplicativo Geocatastro, se verifica que “los predios” se superponen con veintiún (21) predios del Estado, conforme al siguiente cuadro:

N°	Partida Registral	Dirección	Sector	CUS	Área (m ²)
1	P38000297	Mz. A Lote 1	C.P. Sechín Alto	139979	1,152.94
2	P38000340	Mz. E Lote 1	C.P. Sechín Alto	139981	600.37
3	P38000298	Mz. A Lote 2	C.P. Sechín Alto	139977	308.33
4	P38000316	Mz. B Lote 7	C.P. Sechín Alto	139978	156.32
5	P09090707	Mz. H Lote 1	C.P. Huancamuña	2603	1,098.23
6	P09076990	Mz. B Lote 13	C.P. Buenavista Baja	2241	546.98
7	P09077038	Mz. G Lote 1	C.P. Buenavista Baja	2243	1,174.45
8	P09107183	Mz. J Lote 1	A.H. Héroes del Cenepa	126861	8,990.52
9	P09107198	Mz. N Lote 1	A.H. Héroes del Cenepa	142779	2,350.65
10	P09107191	Mz. L Lote 1	A.H. Héroes del Cenepa	142778	1,633.59
11	P09076996	Mz. D Lote 1	C.P. Buenavista Baja	3046	449.99
12	P09076998	Mz. D Lote 3	C.P. Buenavista Baja	3044	448.92
13	P09076997	Mz. D Lote 2	C.P. Buenavista Baja	3045	599.98
14	P09077013	Mz. D Lote 18	C.P. Buenavista Baja	2240	1,499.95
15	P09107120	Mz. F Lote 4	A.H. Héroes del Cenepa	126044	449.99
16	P09107121	Mz. F Lote 5	A.H. Héroes del Cenepa	126046	599.98
17	P09107115	Mz. D Lote 1	A.H. Héroes del Cenepa	126039	1,687.76
18	P09107143	Mz. G Lote 18	A.H. Héroes del Cenepa	126859	599.98
19	P09077178	Mz. J' Lote 1	C.P. Buenavista Alta	2244	1,775.90
20	P09077140	Mz. P Lote 1	C.P. Buenavista Alta	60730	15,874.56
21	P09077177	Mz. F' Lote 1	C.P. Buenavista Alta	2245	2,999.70

ii. Realizada la lectura de las partidas registrales, se verifica la siguiente información:

Partida Registral	CUS	Sector	Propietario - Titular	Afectación en Uso	Equipamiento Urbano / Uso	Área (m ²)	Plano de trazado y Lotización
P38000297	139979	C.P. Sechín Alto	El Estado - Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (Asiento N°00004)	Municipalidad Distrital de Buenavista Alta (Asiento N°00002)	Deportes	1,152.94	PTL-0048-COFOPRI-2013-OZANCH
P38000340	139981				Parque/ Jardín	600.39	
P38000298	139977				Parque/ Jardín	308.34	
P38000316	139978				Serv. Comunales	156.32	
P09090707	2603	C.P. Huancamuña	El Estado - Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (Asiento N°00005)	Municipalidad Distrital de Buenavista Alta (Asiento N°00003)	Parque/ Jardín	1,098.30	PTL-0347-COFOPRI-2000-CHIMBOTE
P09076990	2241	C.P. Buenavista Baja	El Estado - Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (Asiento N°00007)	Centro Poblado Buenavista Baja (Asiento N°00003)	Serv. Comunales	547.00	PTL-181-COFOPRI-2000-CHIMBOTE
P09077038	2243				Parque/Jardín	1,174.50	
P09076996	3046			Centro Poblado Buenavista Baja (Asiento N°00005)	Serv. Comunales	450.00	
P09076998	3044			Centro Poblado Buenavista Baja (Asiento N°00006)	Serv. Comunales	450.00	
P09076997	3045			Ministerio de Salud (Asiento N°00005)	Centro Médico	600.00	
P09077013	2240			Ministerio de Educación (Asiento N°00003)	Área Destinado a Educación	1,500.00	
P09107183	126861			A.H. Héroes del Cenepa	El Estado - Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (Asiento N°00004)	Municipalidad Distrital de Buenavista Alta (Asiento N°00002)	
P09107198	142779	Deportes	2,350.72				
P09107191	142778	Parque/ Jardín	1,633.64				
P09107120	126044	Serv. Comunales	450.00				
P09107121	126046	Serv. Comunales	600.00				
P09107115	126039	Deportes	1,687.81				
P09107143	126859	Serv. Comunales	600.00				
P09077178	2244	C.P. Buenavista Alta	El Estado - Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (Asiento N°00005)	Municipalidad Distrital de Buenavista Alta (Asiento N°00003)	Deportes	1,776.00	PTL-0179-COFOPRI-2000-CHIMBOTE
P09077140	60730				Deportes	15,875.00	
P09077177	2245				Parque/ Jardín	2,999.80	

- iii. Revisado los Planos de Trazado y Lotización (PTL-0048-COFOPRI2013-OZANCH, PTL-0347-COFOPRI2000-CHIMBOTE, PTL-181-COFOPRI2000-CHIMBOTE, PTL-0120-COFOPRI2009-OZANCH y PTL-0179-COFOPRI2000-CHIMBOTE), se corrobora que “los predios” tienen asignados el uso de servicios comunales, parque/jardín, deportes, centro médico y área destinada a educación; por lo tanto, corresponden a áreas de equipamiento urbano, teniendo la calidad de bienes de dominio público; asimismo, se advierte que se encuentran afectados en uso (acto vigente).
- iv. Según la visualización de las imágenes de satelitales del aplicativo Google Earth más recientes a la fecha de la emisión del citado informe preliminar, se realizó el análisis respecto al sector donde se ubican los predios solicitados para transferencia, advirtiendo que estos, se encuentran desfasados y se tendrá que georreferenciar correctamente.

En el sector del C.P. Sechín Alto, se observa 04 CUS, localizados en una zona urbana de pendiente plana, con las siguientes características:

- En el CUS 139978, se ubica una construcción, que por la resolución de imagen no se puede distinguir su uso.
- En el CUS 139979, se ubica una losa deportiva con gradas.
- En el CUS 139981, se ubica un parque denominado “Carbonería”, con presencia de bancas y vegetación (pasto y arbustos).
- Según imagen satelital del Google Earth del 12.2023, no se distingue una construcción o uso específico donde se emplaza el área del CUS 139977 que, según la partida registral, tiene uso de parque/jardín.

En el sector del C.P. Huancamuña, se observa el CUS 2603, localizado en una zona urbana de pendiente plana, donde se ubica un parque, con presencia de bancas y vegetación (pasto y arboles), cuenta con alumbrado público.

En el sector del C.P. Buenavista Baja, se observa 06 CUS, localizados en una zona urbana de pendiente plana, con las siguientes características:

- En el CUS 2241, se ubica una construcción de 1 piso con paredes de bloques de concreto y techo aligerado de concreto armado, cuenta con tanque elevado y energía eléctrica.
- En el CUS 2243, se ubica la plaza Buenavista Baja, con presencia de bancas y áreas verdes (pasto y arboles), cuenta con alumbrado público.
- Según imagen satelital del Google Earth del 12.2023, el CUS 3045 y 3046, son utilizados como losa deportiva Buenavista Baja, no cumpliendo de tal manera, con el uso indicado en las partidas registrales P09076996 y P09076997.
- El CUS 3044, no presenta construcciones, se utiliza actualmente como una trocha, no cumple con el uso indicado en la partida registral P09076998.
- El CUS 2240, no presenta construcciones.

En el sector del A.H. Héroes del Cenepa (lado suroeste), se observa 03 CUS, localizados en una zona urbana de pendiente plana, con las siguientes características:

- El CUS 126861, no presenta construcciones, se encuentra desocupado con presencia de desmonte de material arenoso y granular - Ver Figura 11.
- En los CUS 142778 y 142779, se encuentran construcciones, aparentemente de uso vivienda, por lo cual no cumple con el uso indicado en las partidas registrales P09107191 y P09107198.

En el sector del A.H. Héroes del Cenepa (lado noreste), se observa 04 CUS, localizados en una zona urbana de pendiente plana, con las siguientes características:

- En el CUS 126039, se ubica una losa deportiva y una edificación, que por la resolución de imagen no se puede distinguir su uso.
- Los CUS 126044 y 126046, no presentan construcciones, se encuentran desocupados.
- En el CUS 126859, se ubica una construcción, que por la resolución de imagen no se puede distinguir su uso.

En el sector del C.P. Buenavista Alta, se observa 03 CUS, localizados en una zona urbana de pendiente plana, con las siguientes características:

- En el CUS 2244, se ubica una losa deportiva y una construcción, que por la resolución de imagen no se puede distinguir su uso.
- En el CUS 2245, se ubica la plaza de armas de Buenavista Alta, con presencia de áreas verdes (pastos y arboles) y bancas.
- En el CUS 60730, se ubica una cancha deportiva de grass de fútbol, delimitado por muros de adobe.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, 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”, Centro Poblado Buena Vista Baja, Ministerio de Salud y Ministerio de Educación; 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^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o 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.

12. Que, aunado a ello, las áreas identificadas con los CUS Nros, 139979, 139981, 2603, 2243, 3045, 3046, 126039, 2244, 2245, 60730 y 3044 al estar ocupadas por losa deportiva, parque, plaza y vía (trocha), 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^o 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.

13. Que, en relación con advertido en torno a las áreas correspondientes a los CUS Nros 139978, 139977, 3045, 3046, 3044, 2240, 126861, 142778, 142779, 126044, 126046, y 126859, corresponde

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.

a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión respecto al cumplimiento de la finalidad de la afectación existente en dichas áreas.

14. 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.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se hace de conocimiento que, la Subdirección de Normas y Capacitación 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 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.”.

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° 00038-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0121-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BUENAVISTA ALTA**, representada por su alcalde, José Luis Llanto Yupanqui, 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