

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0685-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º **115-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representado por su Gerente de Desarrollo Urbano Giuliana Ayala Zavaleta, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de las áreas inscritas en las partidas registrales N° P09108402; N° P09108401; y, N° P09014246 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chimbote; en adelante “Lote 1 A”; “Lote 3 A”; “el Lote 4” y en conjunto “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 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 51º y 52º 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, 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 el Oficio N° 142-2025-GD/-MPS del 06 de marzo de 2025 y 17 de marzo de 2025 (S.I N° 07231-2025 y N° 08507-2025), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representado por su Gerente de Desarrollo Urbano Giuliana Ayala Zavaleta (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “los predios” con la finalidad de destinarlos para la formalización de la posesión existente por más de 24 años sobre los mismos. Para tales efectos, adjunta entre otros, los siguientes documentos: a) copia de acuerdo de concejo N° 097-2011-MPS del 28 de noviembre de 2011; b) copia de informe técnico N° 029-2024-FAAR-SGPU-GDU-MPS del 09 de enero de 2024; c) copia de plano de manzaneo d) plano de ubicación; y, e) plano de ubicación.

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207º 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.

5. 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”.

6. 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.

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, 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

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° 00293-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la evaluación del plano de ubicación donde figura el emplazamiento del Lote 1A de 5 028.83 m²; lote 3A de 888.40 m²; lote 4 de 3 840.37 m², no obstante, no presenta cuadro de datos técnicos donde se describan las coordenadas UTM de las poligonales de cada uno de los predios solicitados.
- ii. De la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, se determina que las partidas registrales de “los predios” corresponden a los siguientes predios del Estado:

PREDIO	Área (m ²)	Partida Registral	CUS	Área (m ²)
Lote 1A	5028,83	P09108402	59682	5028,83
Lote 3A	888,40	P09108401	79961	888,40
Lote 4	3840,37	P09014246	2732	3840,37

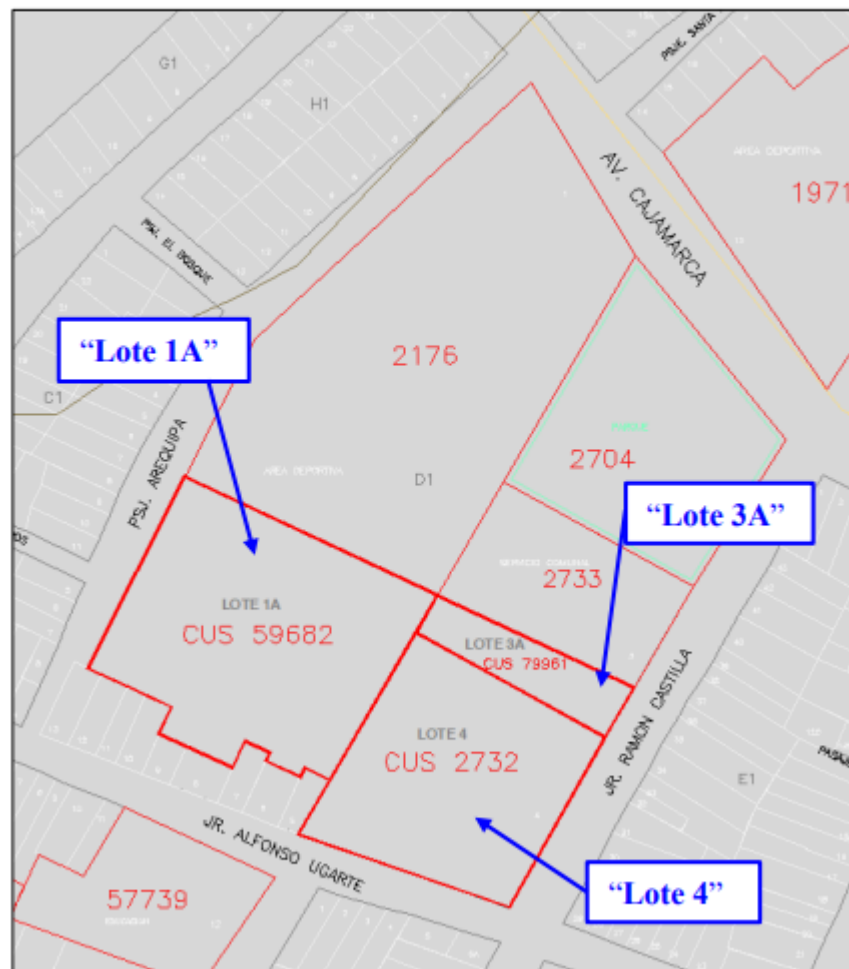


Imagen 3: Ámbito de los Lotes 1A, 3A y 4 de la Mz D1 del A.H. Esperanza Baja.
Fuente: Base Gráfica predios del Estado.

iii. De la lectura de las partidas de “los predios” se evidencia lo siguiente:

- Partida Registral N° P09108402, corresponde a un área de 5 028.83 m², inscrita a favor del Estado Peruano el cual, se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad Provincial del Santa.
- Partida Registral N° P09108401, corresponde a un área de 888.40 m², inscrita a favor del Estado Peruano, asimismo, se advierte que se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Esperanza Baja.
- Partida Registral N° P09014216, corresponde a un área de 3 840.37 m² inscrita a favor del Estado Peruano, el cual, se encuentra afectado en uso a favor del Asentamiento Humano Esperanza Baja.

iv. De la consulta efectuada al aplicativo Google Earth, se visualiza que “los predios” comprenden una trama urbana, constituida por 3 y ½ manzana con lotes aparentemente de vivienda y vías.

Asimismo, en el informe técnico N° 029-2024-FAAR-SGPU-GDU-MPS, documento adjunto por “la Municipalidad”, indican que, como producto de la inspección técnica realizada, se observó que los predios presentan consolidación física puesto que se ha verificado la existencia de viviendas, vías de circulación y peatonal.



Imagen 7: Ámbito de los Predios, vista satelital de Google Earth

12. Que, respecto de lo indicado en párrafo anterior, corresponde precisar que de la revisión de las referidas partidas registrales N° P09108402; P09108401; y, N° P09014246, se advierte que “los predios” preliminarmente fueron destinados a : **i)** uso de deportes (asiento 00002); **ii)** uso de servicios comunales (asiento 00002); y, **iii)** uso de servicios comunales (asiento 00005), sin embargo, se advierte inscrito en el asiento 00006 el Acuerdo de Concejo N° 097-2011-MPS del 28 de noviembre de 2011 emitido por “la Municipalidad”, en el que se resolvió aprobar la desafectación del dominio público al dominio privado de “los predios” y el cambio de uso de área deportiva a servicio comunal residencial del Asentamiento Humano Esperanza Baja, distrito de Chimbote, provincia del Santa, Departamento de Ancash.

13. Que, en atención a lo advertido, se ha determinado que si bien es cierto “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado, también lo es que, fueron destinados a lotes de equipamiento urbano, sobre los cuales, a la actualidad, recaen actos de administración vigentes (afectación en uso a favor de “la Municipalidad” y el Asentamiento Humano Esperanza Baja), razón por la cual, no se encuentra bajo la administración de esta Superintendencia, no siendo posible su disposición de acuerdo a lo establecido en el inciso 1 del numeral 56.1¹ del artículo 56° de “el Reglamento”.

14. Que, además de ello, resulta pertinente indicarle que el artículo 151² de “el Reglamento”, establece que, por la afectación en uso, se otorga a una entidad un predio de propiedad estatal para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales, en tal sentido, los predios afectados en uso no constituyen predios de libre disponibilidad del Estado; razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia presentada por “la Municipalidad”.

15. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos 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.

¹ **Artículo 56°.** - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante: 1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. (...)

² **Artículo 151.-** Definición: Por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que lo aprueba o en sus anexos de ser el caso.

16. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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° 297-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 703-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA**, representado por su Gerente de Desarrollo Urbano Giuliana Ayala Zavaleta, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO. - Poner en conocimiento de la **SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN – SDS** para que actúe de acuerdo 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.

SDDI. 07.01

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI