

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0873-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de agosto del 2022

El Expediente N° **393-2022/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA** representado por el Sub Gerente de Desarrollo, Ing. Omar Antonio Álvarez Sánchez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del área de 301,50 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral N° 11737673 del Registro Predios de Lima, ubicado en la Manzana A, en la urbanización Primero de Noviembre Aliaga del distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima; 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (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° 00015-2022-SGDU-GDT-MDI presentado el 08 de abril del 2022 (S.I. N° 10065-2022), la Municipalidad Distrital de Independencia representado por el Sub Gerente de Desarrollo, Ing. Omar Antonio Álvarez Sánchez (en adelante “el administrado”), solicita la transferencia interestatal de “el predio” con la finalidad de construir un local de usos múltiples para los vecinos (fojas 1) para tal efecto adjunta una copia del certificado literal de la partida registral N° 11737673 del Registro de Predios de Lima (fojas 3-3).

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, evaluada la documentación técnica adjuntada por “la administrada”, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00482-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril del 2022, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 11737673 del Registro Predios de Lima, con CUS N° 26079.
- ii) De la lectura de la citada partida, se observa que corresponde al predio identificado como Manzana A de la Urbanización Primero de Noviembre Aliaga y constituye Aporte Reglamentario (2% para el Estado); por tanto, se trata de bien dominio público con carácter de inalienable e imprescriptible.

- iii) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth del 12 de abril del 2022, se ubica en zona urbana consolidada, topografía plana, cercado totalmente y dentro de esta se observa una construcción y de acuerdo a la solicitud de “la Entidad” estaría siendo ocupado por terceros como vivienda.
- iv) De la información contenida en la Ficha Técnica N° 328-2017/SBN-DGPE-SDS de la inspección técnica realizada el 26 de enero del 2027 por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, asociado al CUS N° 26079, se advierte que se encuentra ocupado totalmente por terceros denominado PERÚ – ORT – “Asociación de Programas No Escolarizados de Educación Inicial de Comas e Independencia”, en el interior se identificó dos edificaciones, una de material noble con cobertura ligera (canalón) compuesta de tres ambientes destinados a aulas, la segunda edificación compuesta de un ambiente destinado a guardiana.
- v) “El predio” no forma parte del Sistema de Infraestructura Educativa a cargo del Estado, según el visor de Servicios del MINEDU.

12. Que, en atención a lo expuesto en ítem ii) del considerando precedente se advierte que “el predio” constituye un aporte reglamentario, proveniente del proceso de habilitación urbana de la Urbanización “Primero de Noviembre Aliaga”, conforme se desprende de la Resolución Directoral Superior N° 1201-76-VC-4400 del 26 de Octubre de 1976 expedida por la Dirección General de Desarrollo del Ministerio de Vivienda y Construcción, aprobada en el marco del Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones de Tierras regulado por el Decreto Supremo N° 82-F del 16 de octubre de 1964, siendo que en su artículo 5-04 estableció que todas las habilitaciones urbanas para uso de vivienda cederán al Estado el 2% del área bruta para *fines comunales*, la cual no podrá ser menor que el área mínima de los lotes de la habilitación; asimismo, tenemos que en los artículos 822° y 823° del Código Civil 1936, aplicable durante la vigencia del citado Decreto Supremo establecían que los bienes destinados a brindar un uso público son considerados propiedad del Estado, adquiriendo la condición de inalienables e imprescriptibles.

13. Que, en virtud de lo expresado en los considerandos precedentes, se colige que “el predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado, se trata de un bien de dominio público por tratarse de un aporte destinado a fines comunales, de carácter inalienable e imprescriptible, de conformidad con el artículo 73°<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2° del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia predial de “el administrado”.

14. 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.

15. Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia para que proceda a la defensa y recuperación, judicial o extrajudicialmente del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.1.4 del Lineamiento N° 001-2018/SBN-DGPE<sup>3</sup>.

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-

<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 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.

<sup>3</sup> “Lineamiento para la remisión, procesamiento e incorporación e información sobre transferencia interestatal” 5.1.4 En los casos que las solicitudes de transferencia de dominio sean denegadas y se advierte indicios de ocupación del predio del Estado, la SDDI a través de un memorando comunicara a la Procuraduría Pública dicha situación y en conocimiento con la SDS, adjuntando ficha técnica de inspección de ser el caso.

VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG; el Informe Brigada N° 00730-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2022; y, el Informe Técnico Legal N° 0970-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2022.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA PREDIAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** lo resuelto Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que procedan 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, y comuníquese**

P.O.I N° 19.1.2.8

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**