

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0414-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 375-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA** representado por su alcalde, Juan Carlos Arango Claudio, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL**, del predio de 2 296,14 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 2, Mz. V, zona B Programa de Vivienda Conjunto Habitacional del FONAVI José Ortiz Vergara, denominada "Parque del Adulto Mayor de Ayacucho", en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, 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 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.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 184-2023-MPH/A presentado el 23 de marzo de 2023 (S.I. N° 07198-2023), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA** representada por su alcalde, Juan Carlos Arango Claudio (en adelante "la Municipalidad") solicita la transferencia de "el predio" (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta, entre otros, el Informe N° 26-2023-MPH-A/11 de fecha 16 de marzo de 2023 y anexos (fojas 3 al 21).

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, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, establecen 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 se emitió el Informe Preliminar N° 00453-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril del 2023 (fojas 22 y 23), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P11024612 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho, con CUS N° 54172.
- ii) De la revisión de la referida partida se observa lo siguiente:

- En los asientos Nros. 00006 y 00005 de la referida partida N° P11024612, corre la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la extinción de la afectación del Ministerio de Educación, respectivamente, en mérito de la resolución N° 202-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de marzo de 2015.
  - De la lectura del asiento N° 00007 de la precitada partida, corre la inscripción de la reasignación de la administración a favor del Gobierno Regional de Ayacucho – Dirección Regional de Salud, en mérito de la resolución N° 661-2015/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 04.08.2015, para que lo destine al funcionamiento del local institucional de la Dirección Regional de Salud de Ayacucho y a plazo indeterminado
  - Mediante Resolución N° 0614-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 05.09.2018 se aprueba la prórroga del plazo de ejecución del proyecto denominado “Construcción de Local Institucional de la Dirección de Salud de Ayacucho”, señalado en el artículo 2° de la Resolución N° 661-2015/SBN-DGPE-SDAPE, por un plazo adicional de tres (03) años, el cual fue computado desde el 05 de agosto de 2018 hasta el 06 de agosto del 2021.
- iii) De la consulta al módulo de trámites asociados al CUS 54172, no existe procedimiento en giro para la extinción de la afectación en uso existente.
- iv) Por lo expuesto, “el predio” constituye a un equipamiento urbano, destinado a educación, por lo tanto, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, afectado en uso a favor del Gobierno de Ayacucho – Dirección Regional de Salud.
- v) De la consulta al programa de imágenes de satélite de Google Earth, se puede apreciar y hasta donde la resolución de la imagen lo permite que “el predio” se encuentra en zona urbana consolidada de topografía plana y totalmente desocupado con presencias de árboles y pasto.
- vi) De la revisión del legajo del CUS 54172 se advierte la Ficha Técnica N° 0464-2020/SBN-DGPE-SDS que describe la inspección realizada el 04 de diciembre de 2020 respecto a “el predio”, que indica entre otros, lo siguiente: *El terreno es de forma irregular, presenta una topografía plana y se encuentra en zona urbana consolidada. Se encuentra desocupado, sin cerco o edificaciones que permitan su custodia, sin embargo, dentro del área inspeccionada se pudo observar la presencia de palos con tela rafia, montículos arena, piedra y tierra de chacra, así como la existencia de árboles y pequeñas plantaciones dispersas en todo el predio.*

**12.** Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, se concluye que si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de un bien de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a educación y afectado en uso a favor del Gobierno Regional de Ayacucho – Dirección Regional de Salud, de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>o</sup> 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 “la Municipalidad”.

**13.** 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.

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

<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.

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 Brigada N° 0421-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 0483-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo del 2023.

**SE RESUELVE:**

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

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

**TERCERO.-** 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, 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**