



## **RESOLUCIÓN N° 1205-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de noviembre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° 1229-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN – TARAPOTO**, representado por la alcaldesa Lluni Perea Pinedo, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, respecto de cuatro áreas de 954,20 m<sup>2</sup>, 360,80 m<sup>2</sup>, 87,20 m<sup>2</sup> y 16,30 m<sup>2</sup> del distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín, en adelante "Predio 1", "Predio 2", "Predio 3", "Predio 4"; 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- (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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 Oficio N° 713-2023-A/MPSM (S.I. N° 25537-2023), presentado el 20 de setiembre de 2023, con el cual la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN – TARAPOTO**, representado por la Alcaldesa Lluni Perea Pinedo (en adelante "la Municipalidad") solicita la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del "Predio 1", "Predio 2", "Predio 3", "Predio 4". Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **a)** manifiestos de Asiento de Inscripción (Partidas Registrales) y secciones de planos de ubicación de los referidos predios.

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 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 artículo 212° numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100° de “el Reglamento”; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

9. Que, por su parte el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

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, de actos de disposición, 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, tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige el procedimiento de transferencia de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud, se advierte que “la Municipalidad” no adjunta planos ni memorias descriptivas del “Predio 1”, “Predio 2”, “Predio 3”, “Predio 4”, no obstante, con la referencia de las partidas registrales, se han ubicado los CUS SINABIP correspondientes, información que servirá de base para la presente evaluación técnica, en ese sentido esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 01324-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20

de noviembre del 2023; concluyendo respecto del “Predio 1”, “Predio 2”, “Predio 3”, “Predio 4” lo siguiente:

i) Se encuentran inscritos en las siguientes partidas registrales

PREDIO	PARTIDA	UBICACIÓN	AREA (m <sup>2</sup> )	DESTINO	DISTRITO	CUS
1	P45018275	A.H. Villa Universitaria, Mz. A Lote 1	954,20	Recreación Pública - PARQUE	TARAPOTO	127449
2	P45018392	A.H. Villa Universitaria, Mz. F Lote 19	360,80	Recreación Pública - PARQUE	TARAPOTO	90446
3	P45018433	A.H. Villa Universitaria, Mz. I Lote 1	87,20	Recreación Pública - PARQUE	TARAPOTO	90553
4	P45018308	A.H. Villa Universitaria, Mz. C Lote 9	16,30	Recreación Pública - PARQUE	TARAPOTO	90640

ii) De la lectura de las partidas registrales N° P45018275, N° P45018392, N° P45018433 y N° P45018308, se desprende lo siguiente:

PREDIO	PARTIDA	UBICACIÓN A.H. VILLA UNIVERSITARIA	AREA (m <sup>2</sup> )	TITULAR	USO	AFECTACIÓN EN USO	CUS
1	P45018275	Mz. A Lote 1	954,20	ESTADO representado por la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	PARQUE /JARDÍN	Municipalidad Provincial de San Martín	127449
2	P45018392	Mz. F Lote 19	360,80	ESTADO PERUANO – SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	PARQUE /JARDÍN	Municipalidad Provincial de San Martín	90446
3	P45018433	Mz. I Lote 1	87,20	ESTADO PERUANO – SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	PARQUE /JARDÍN	Municipalidad Provincial de San Martín	90553
4	P45018308	Mz. C Lote 9	16,30	ESTADO PERUANO – SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	PARQUE /JARDÍN	Municipalidad Distrital de Tarapoto	90640

iii) Tienen como uso el de Parque/Jardín, y por estar destinados al uso público, constituyen bienes de dominio público. Asimismo, en las partidas registrales obran anotadas las cargas relativas a la afectación en uso de “el Predio 1”, el “Predio 2” y “el Predio 3” a favor de la Municipalidad Provincial de San Martín y en el caso de “el Predio 4” afectado a favor la Municipalidad Distrital de Tarapoto.

iv) De la situación física y ocupación de las áreas solicitadas, se visualiza por imágenes de satélite del Google Earth, “el Predio 1” y el “Predio 2” se encontrarían desocupados y sin edificación. Ahora bien, en los casos de “el Predio 3” y el “Predio 4” estarían parcialmente ocupados por alguna edificación, siendo no factible la estimación del porcentaje o área ocupada debido a que los mismos se encuentran desplazados gráficamente.

12. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto del “Predio 1”, “Predio 2”, “Predio 3”, “Predio 4”, que si bien se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, se trata de bienes de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano al uso: PARQUE/JARDÍN, por lo que se encuentran dentro de los alcances de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los

Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, ostentando carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2<sup>2</sup> del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)<sup>3</sup> del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de transferencia bajo ninguna de las modalidades expuestas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

13. Que, asimismo se advierten actos de administración vigentes (afectación en uso), es decir “el Predio 1”, el “Predio 2” y “el Predio 3” a favor de la Municipalidad Provincial de San Martín y en el caso de “el Predio 4” afectado a favor la Municipalidad Distrital de Tarapoto, motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa señalada en el sexto considerando de la presente Resolución.

14. Que, lo expuesto en el décimo segundo y décimo tercer considerando de la presente resolución constituye suficientes para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia interestatal.

15. Que, cabe señalar que en relación a la afectación en uso, 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 “(...) es un derecho real que permite a la entidad afectataria desarrollar sus actividades para las cuales ha sido otorgado el predio estatal, 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”. Asimismo, 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.”

16. Que, en tal sentido, es pertinente mencionar que al encontrarse vigente un acto de administración (afectación en uso), corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 46° del “ROF de la SBN”.

17. Que, en atención a la normativa glosada en los considerandos precedentes, se ha determinado que a la fecha el “Predio 1”, “Predio 2”, “Predio 3”, “Predio 4” se encuentran inscritos a favor del Estado, y constituyen bienes de dominio público, y que encuentran vigentes un actos de administración (afectación en uso), motivo por el cual esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre éste, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

18. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de Transferencia interestatal, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

---

<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> **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 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 1026-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023; y, el Informe Técnico Legal N° 1306-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre del 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN – TARAPOTO**, representado por la Alcaldesa Lluni Perea Pinedo, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.** - Poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

**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° 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**