

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0798-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 5 de julio del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 442-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ARENAL**, debidamente representada por su alcalde Jhordan Jesús Fernández López, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 4 565,40 m<sup>2</sup>, ubicado en la Manzana D, Lote 01 del Centro Poblado Tahona, en el distrito de El Arenal, provincia de Paita y departamento de Piura, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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 (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”), 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° 158-2024-MUDIAR.S.G. presentado el 17 de mayo del 2024 (S.I. N° 13423-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ARENAL**, debidamente representada por su alcalde Jhordan Jesús Fernández López (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “el predio”, con la finalidad de llevar a cabo la construcción de la “Compañía de Bomberos de la Mancomunidad Simón Rodríguez Provincia de Paita, Proyecto para el Ministerio de Salud y Proyecto para el Campo Deportivo” (fojas 2). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: **a)** Informe N° 63/2024/CATASTRO-MUDIAR (fojas 3); **b)** Informe N° 60/2024/CATASTRO-MUDIAR (fojas 4); **c)** Memoria descriptiva (fojas 5 al 9); **d)** Plano perimétrico y ubicación (fojas 10); **e)** Plano de localización y ubicación (fojas 11); **f)** Certificado Negativo de Catastro N° 05-2024-JCU-MUDIAR (fojas 12); y, **g)** Certificado Negativo de Catastro N° 06-2024-JCU-MUDIAR (fojas 13).

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”, respectivamente, 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 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, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales (calificación formal) detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, conforme a lo establecido en los numerales 212.2 y 212.3 del artículo 212° de “el Reglamento”.

10. Que, mediante el Oficio N° 161-2024-MUDIAR/A. presentado el 24 de junio del 2024 (S.I. N° 17475-2024) (fojas 15), “la Municipalidad” requiere una reunión de trabajo con esta Superintendencia, a fin de coordinar y tratar el presente caso, petición que se atendió a través de una reunión virtual sostenida por los profesionales de esta Subdirección, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal y los funcionarios de “la Municipalidad” con fecha 4 de julio del presente año.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 00749-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2024 (fojas 19 al 22), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Del procesamiento de datos técnicos de conformidad a la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, se obtiene un polígono de **8 660,40 m<sup>2</sup>**, con los polígonos internos a subdividir:
  - 4 565,40 m<sup>2</sup>, Sub lote 1A: destinado para la Compañía de Bomberos de la Mancomunidad Simón Rodríguez.

- 1 500,00 m<sup>2</sup>, Sub lote 1B: destinado para campo deportivo.
- 600,00 m<sup>2</sup>, Sub lote 1C: Destinado para el Ministerio de Salud.
- 1 995,00 m<sup>2</sup>, Sub lote 1D: para la municipalidad – otros fines.

La solicitud se refiere específicamente a un área de 4 565,40 m<sup>2</sup>, que corresponde a una de las obras a realizar, respecto a las otras obras no se pronuncia.

- ii) Se encuentra comprendido en un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado Peruano en la partida registral N° P15258142 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Piura, con Código Único SINABIP (CUS) N° 148806.
- iii) De la lectura de la referida partida registral, se constata que “el predio”, producto de las acciones de formalización efectuadas por el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), constituye un equipamiento urbano destinado a Área de Recreación; por ende, es un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible y dentro de los alcances de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos.
- iv) Asimismo, se advierte que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, por un plazo indeterminado.
- v) Del análisis técnico sobre la situación física temporal y la ocupación de “el predio”, sustentado con las imágenes satelitales más recientes disponibles en el aplicativo Google Earth, del 18 de octubre de 2023, se visualiza que “el predio” se ubica en el perímetro del área urbana, constituido por un terreno sin construcciones, no presentaría ocupaciones.

**12.** Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, ha quedado determinado que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano, éste *tiene la condición de un bien de dominio público desde su origen* al constituir un lote de equipamiento urbano destinado al uso: Área de Recreación, sobre el cual, a su vez, recae un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad”); encontrándose 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 Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA; y, en consecuencia, ostenta el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, de conformidad con lo previsto en el artículo 73<sup>1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2 del numeral 3.3<sup>2</sup> 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; motivo por el 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, en caso “la Municipalidad” desee ejecutar un proyecto de inversión acorde a los fines de la afectación en uso otorgada sobre “el predio”, deberá considerar que 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 la afectación en uso “(...) 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

<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> 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 a 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 dominio, bastando la afectación en uso (...), la cual constituye una figura legal (...) que garantiza el proyecto de inversión en el tiempo.”.*

**14.** Que, al encontrarse vigente un acto de administración (afectación en uso) a favor de “la Municipalidad”, corresponde comunicar a 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, evalúe su extinción, de conformidad con lo contemplado en los artículos 53° y 54° del “ROF de la SBN”.

**15.** Que, según lo expuesto, esta Superintendencia no cuenta con competencias para evaluar o aprobar acto de disposición alguno sobre “el predio”, razón suficiente para determinar la improcedencia liminar del petitorio; por ende, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial presentada, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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, Ley N° 31199 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 00422-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0828-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de julio del 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ARENAL**, debidamente representada por su alcalde Jhordan Jesús Fernández López, 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.-** 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, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.2.8

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**