SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0161-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente Nº 753-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACARÍ**, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de 1 916 732,63 m^2 (en adelante "el predio 1") y 653 687,89 m^2 (en adelante "el predio 2"), ubicados en el Sector de Chocavento, distrito de Acarí, provincia de Caraveli, departamento de Arequipa; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "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 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 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, 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 bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 459-2024-AL-MDA presentado el 13 de noviembre del 2024 (S.I. N° 33090-2024), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACARÍ**, representada por su alcalde, Alejandro Honorato Lava Alva (en adelante "la Municipalidad"), solicita la transferencia interestatal de "el predio 1" y "el predio 2". Para tal efecto adjunta la siguiente documentación: **a)** Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) del Sr. Alejandro Honorato Lava Alva; **b)** Copia de la Credencial del alcalde emitida por el JNE del 09.11.2022; **c)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 2024-3985417 del 03.07.2024 de la O.R. de Arequipa en la Z.R.N° XII–Sede Arequipa; **d)** Informe Técnico N° 08535-2024-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT del 25.06.2024; y, **e)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas WGS84 de fecha 06.2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7602J47018**

firmado por el Ing. Juan David Ventura Ocas con CIP N° 169101 [Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación (U-01) y Plano Perimétrico (P-01 y P-02)].

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de "el Reglamento" señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. 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.

7. Que, el artículo 208° y 209° de "el Reglamento" respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito 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".

8. 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.

9. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de "el Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la "SBN", según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de "el Reglamento", y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales" aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante "la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN").

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que, 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 de éste; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7602J47018**

del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

11. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica del “área solicitada” y determinar la competencia de la “SBN”, evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 01277-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de diciembre del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio 1” y “el predio 2” lo siguiente:

i. De la documentación técnica con coordenadas UTM-18S en DATUM PSAD56, se procedió con la reconstrucción y ubicación de las áreas materia de evaluación, “el predio 1” cuenta con un área grafica de 1 916 678,50 m^2, y “el predio 2” cuenta con un área gráfica de 653 687,91 m^2, existiendo discrepancia con las áreas solicitadas en 54,13 m^2 y 0,02 m^2 , encontrándose dentro de la tolerancia catastral permitida, por lo que, las áreas resultantes serán consideradas para la evaluación técnica correspondiente.

ii. Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, a través del GEOCATASTRO y el Visor de SUNARP se verificó que no tienen registro SINABIP, ni cuentan con antecedentes registrales.

iii. Según la visualización de las imágenes de satelitales Google Earth del periodo más actual de fecha 12 de diciembre de 2023, se verifica lo siguiente:

Respecto de “el predio 1”

Se encuentra parcialmente ocupado en dos sectores; por el lado “A”, tiene una ocupación de 1 169,00 m^2 (0,06%), se visualiza dos construcciones que se encuentran muy cercanas además de tres objetos cilíndricos que se podría discernir que forman parte de una sola ocupación. Por el lado “B”, la cual se encuentra al suroeste del área, tiene una ocupación de 66 612,00 m2 (3,48%), se visualiza dos construcciones con varios vehículos cerca de la zona, también se superpone por un área de cultivo y por tres cuerpos de agua, se verifico en el visor de la Autoridad Nacional del Agua (ANA); sin embargo, no se obtuvo información sobre dichos cuerpos, no obstante, se corroboró que se superpone con el canal Bella Unión, con una longitud total de 1 057,17 ml.

Respecto de “el predio 2”

Se observa una ocupación de 118 060,00 m^2 (18,06%), con fines agrícolas.

12. Que, es pertinente mencionar el literal j) del artículo 35° de la Ley Nº 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62° de la Ley Nº 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”, establecen que son competencias exclusivas de los Gobiernos Regionales las de inmatricular, administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción.

13. Que, a mayor abundamiento, con Resolución Nº 656-2006-EF-10 del 30 de noviembre de 2006, se comunicó que con fecha 26 de mayo de 2006 se suscribieron las Actas de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales, a través del cual se formalizó la entrega de transferencia al Gobierno Regional de Arequipa (en adelante “el GORE Arequipa”) para que dicho gobierno regional asuma la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, a excepción de los terrenos de propiedad municipal estableciendo que el

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7602J47018**

citado Gobierno Regional es competente para el ejercicio de las funciones específicas contenidas en los literales a), b) y c) del artículo 62[1] de la Ley N° 27867.

14. Que, estando al marco normativo antes detallado, se ha determinado que "el predio 1" y "el predio 2" se encuentran en la jurisdicción de "el GORE Arequipa"; razón por la cual, es dicho Gobierno Regional quien deberá evaluar su inmatriculación, y de corresponder su disposición, considerando el marco normativo establecido en "el Reglamento" y "la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN" referidos a la transferencia interestatal de predios estatales; en tal sentido corresponde declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal.

15. Que, sin perjuicio de ello, se derivará la solicitud "el GORE Arequipa" a fin de que dicha entidad, en el marco de sus competencias evalúe la inmatriculación de "el predio 1" y "el predio 2" y su transferencia interestatal, de conformidad con el inciso 141.1[2] del artículo 141° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, aprobado mediante Decreto Supremo 004-2019-JUS. Asimismo, como se indicó en líneas anteriores, para todo acto de disposición promovido por un Gobierno Regional con transferencia de funciones a su favor, esta Superintendencia deberá emitir opinión técnica de conformidad con el artículo 197°[3] de "el Reglamento".

16. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal no corresponde que esta Subdirección evalué la documentación presentada por "la Municipalidad" y deberá disponerse 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, el Informe de Brigada N° 00066-2025/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2025; y, el Informe Técnico Legal Nº 0169-2025/SBN-DGPE-SDDI del 04 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** formulada por **la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ACARÍ**, representada por su alcalde, Alejandro Honorato Lava Alva, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

---

[1] **Artículo 62.- Funciones en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.**
a) Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar las políticas en materia de administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, de conformidad con la legislación vigente y el sistema de bienes nacionales.
b) Realizar los actos de inmatriculación saneamiento, adquisición, enajenación, administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.
c) Establecer los mecanismos aplicables al registro, inscripción y fiscalización de los bienes de propiedad estatal, con excepción de los de propiedad de los gobiernos locales y del Gobierno Nacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

[2] **Artículo 141.- Presentación de escritos ante organismos incompetentes**
141.1 Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquélla que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud.

[3] **Artículo 197.- Opinión técnica del Ente Rector**
197.1 La SBN, en su calidad de ente rector del SNBE, emite opinión técnica en forma previa en los actos de disposición de predios estatales que efectúan los Gobiernos Regionales con funciones transferidas respecto de predios del Estado, y las demás entidades respecto de sus predios, con las excepciones establecidas en el inciso 6 del párrafo 10.2 del artículo 10 del Reglamento, en un plazo no mayor de treinta (30) días contados desde la presentación de la solicitud de opinión.

197.2 La opinión técnica versa sobre la verificación del cumplimiento del debido procedimiento y de los requisitos que exige el respectivo procedimiento.

197.3 Es de exclusiva responsabilidad de la entidad la oportunidad y conveniencia de efectuar el acto de disposición, la sustentación del procedimiento y la veracidad de la documentación remitida al ente rector del SNBE y el informe técnico de tasación del predio.

197.4 En caso la opinión técnica sea favorable, la entidad continúa con el procedimiento. Si existen observaciones, la entidad debe subsanarlas en el plazo de quince (15) días, a fin de continuar con el procedimiento. Si la opinión es desfavorable o no se cumple con la subsanación oportunamente, la entidad puede volver a solicitar al ente rector del SNBE la opinión técnica, con la subsanación que corresponda de ser el caso.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7602J47018**

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud de transferencia interestatal al Gobierno Regional de Arequipa, a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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.
P.O.I N° 18.1.1.8

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 05/02/2025 07:22:25-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
ISASI DE LA CRUZ Daniel Benjamín FAU
20131057823 hard
Fecha: 04/02/2025 18:21:25-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ZAMALLOA OTERO Karen Danae FAU
20131057823 hard
Fecha: 04/02/2025 18:30:02-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria
Elisa FAU 20131057823 hard
Fecha: 05/02/2025 07:20:39-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **7602J47018**