

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0246-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N° 403-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, representada por su gerente, el Abog. Luis Alberto Ventura, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de dos (02) predios, de 8 385,50 m² (en adelante “el predio 1”) y 14 621,90 m² (en adelante “el predio 2”), ubicados en el Asentamiento Humano Ex Fundo Márquez, Mz. 120, lote 1 y Mz. 121, lote 1, del distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, inscritos en las partidas registrales Nros. P01251689 y P01251690, pertenecientes a la Oficina Registral del Callao, y asignados con los CUS Nros. 14225 y 14226, respectivamente, (en adelante “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “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 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, 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 Oficio N° 165-2024/MPC-GAAHH, presentado el 29 de abril del 2024 (S.I. N° 11485-2024) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, representada por su gerente, el Abog. Luis Alberto Ventura (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “los predios” para ejecutar proyectos de inversión para el mejoramiento de los equipamientos urbanos. Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación: **a)** Oficio N° 165-2024/MPC-GAAHH, de fecha 26 de abril de 2024; **b)** Informe N° 099-2024-MPC-GAAHH-SGHU, de fecha 02 de abril de 2024; **c)** Copia informativa de la partida registral P01093603; **d)** Copia informativa de la partida registral N° P01251689 de la Oficina Registral del Callao; **e)** Título de COFOPRI de afectación en uso de la manzana 120 lote 1; **f)** Copia informativa de la partida registral N° P01251690 de la Oficina Registral del Callao; **g)** Título de COFOPRI

de afectación en uso de la manzana 121 lote 1;y, h) Resolución 1053-2019/SBN-DGPE-SADPE, de fecha 22 de octubre del 2019.

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 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 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 transferencias 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”.

9. 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. 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, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la “SBN”, se evaluó la documentación técnica presentada por “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00827-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de julio del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “los predios” lo siguiente:

Respecto a “el predio 1”:

- Realizada la consulta en la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, referente al número de partida registral N° P01251689 perteneciente a la jurisdicción de la Provincia

Constitucional del Callao, se encontró que la misma se encuentra vinculada al registro asignado con Código Único SINABIP (CUS) N°14225.

- De la consulta realizada en el visor SUNARP (base grafica registral) se ratifica que el área en estudio se superpone en la partida registral N° P1251689 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral del Callao.
- Revisada la partida registral N° P1251689 de la Oficina Registral del Callao se tiene que, corresponde al predio de 8 385,50 m², denominado lote 1, de la manzana 120, en el Asentamiento Humado Ex Fundo Márquez, en el distrito y provincia constitucional del Callao, destinado a Uso Deportes.
- El asiento N° 00003 de la partida registral previamente citada, indica que en mérito al título de COFOPRI, se afectó en uso el área en evaluación a favor de “la Municipalidad” para uso deportes.
- En esa misma línea, se advierte que el asiento N° 00005 se inscribe la titularidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto en la Octava disposición Complementaria y Final del D. S. N° 006-2006-VIVIENDA, conforme consta en la Resolución N° 1053-2019/SBN-DGPESDAPE de fecha 22 de octubre del 2019.

Respecto a “el predio 2”:

- Realizada la consulta en la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, referente al número de partida registral P01251690 perteneciente a la jurisdicción de la Provincia Constitucional del Callao, se encontró que la misma se encuentra vinculada al registro asignado con Código Único SINABIP (CUS) N° 14226.
- De la consulta realizada en el visor SUNARP (base grafica registral) se ratifica que el área en estudio se superpone en la partida registral N° P1251690 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral del Callao.
- Revisada la partida registral N° P1251690 de la Oficina Registral del Callao se tiene que, corresponde al predio de 14 621,90m², denominado lote 1, de la manzana 121, en el Asentamiento Humado Ex Fundo Márquez, en el distrito y provincia constitucional del Callao, destinado a Uso Deportes.
- El asiento N° 00003 de la partida registral previamente citada, indica que en mérito al título de COFOPRI, se afectó en uso el área en evaluación a favor de “la Municipalidad” para uso deportes.
- En esa misma línea, se advierte que el asiento N° 00005 se inscribe la titularidad a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo dispuesto en la Octava disposición Complementaria y Final del D. S. N° 006-2006-VIVIENDA, conforme consta en la Resolución N° 1053-2019/SBN-DGPESDAPE de fecha 22 de octubre del 2019.

Por último, de lo visualizado en la imagen satelital del Google Earth de fecha 16.02.2024 se desprende que “el predio 1” es colindante con “el predio 2”; asimismo, se encuentran dentro de una zona urbana consolidada, con infraestructura física instalada, conformada por viviendas y por área recreativa (Estadio Márquez). Con la ayuda del Street View se pudo apreciar que las de viviendas son construidas de diferentes materiales como madera, triplay, con techo de calamina, etc.; así como, de material noble Cabe precisar que en las imágenes se observa desplazamiento.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se advierte que “los predios” se encuentran inscritos a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectados en uso a favor de “la Municipalidad”, aunado a ello, se tratan de bienes de dominio público desde su origen al constituir lotes de equipamiento urbano, siendo de carácter inalienables e imprescriptibles de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2² del numeral 3.3 del

¹ **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.

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

artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, toda vez que no es posible su disposición bajo ninguna de las modalidades descritas en el sexto y séptimo considerando de la presente resolución.

12. Que, aunado a ello, se identifica que “los predios”, se encuentran ocupados parcialmente por una losa deportiva, por tanto, se encuentran dentro de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante “Ley 31199”) y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA publicado en el Diario Oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023 (en adelante “el Reglamento de la Ley 31199”), siendo que el artículo 3° de la “Ley N° 31199”, precisa que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

13. Que, además se debe considerar que de conformidad con lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento de la Ley N° 31199”, solo es posible evaluarse la reasignación de los predios destinados a espacios públicos y no su disposición, razón adicional para declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia.

14. Que, en relación con lo advertido en el último párrafo del décimo considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión sobre el cumplimiento de la finalidad de la afectación existente en “los predios”.

15. Que, en consecuencia, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal presentada por “la Municipalidad”, previstos en la normatividad vigente, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se hace de conocimiento que, la Subdirección de Normas y Capacitación 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 las actividades para las cuales ha sido otorgado el predio, 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”. Igualmente, 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.”

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° 00101-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2025; y, los Informes Técnicos Legales Nros 0257-2025/SBN-DGPE-SDDI y 0258-2025/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO**, representada por su gerente, el Abog. Luis Alberto

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.

³ 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.

Ventura, por los fundamentos 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 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° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI