

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0407-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 18 de marzo del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° 074-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL 27 DE NOVIEMBRE**, representada por su alcalde el Bequer M. Villanueva Valerio, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TITULO GRATUITO**, respecto del área de 2 850.60 m<sup>2</sup>, inscrito en la partida registral N° P50004381 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huaral, ubicado en el Centro Poblado Carac, manzana J, distrito Veintisiete de Noviembre”; provincia de Huaral, departamento de Lima; en adelante “el área”, con el fin de destinarlo a un cementerio municipal; 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 dispuesto en el 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° 012-2025-MDVN-A del 22 de enero de 2025 (S.I. N° 02368-2025), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VEINTISIETE DE NOVIEMBRE**, representada por su alcalde el señor Bequer M. Villanueva Valerio (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal de “el área” a fin de continuar destinándolo como Cementerio Municipal. Para tal efecto, adjunta entre otros, la documentación siguiente : a) copia literal de la partida registral N° P50004381 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huaral; y, b) panel fotográfico de “el área”.

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, la décima primera disposición complementaria final de “el Reglamento”, establece que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de 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 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.

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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0201-2025/SBN-DGPE-SDDI del 05 de marzo de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el área”, lo siguiente:

- i. Se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P50004381 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Huaral, signado con Código Único SINABIP (CUS) N° 82275.

- ii. Corresponde a un área de Equipamiento Urbano destinado a **Servicios Comunes**, bajo la administración de la Municipalidad Distrital de Veintisiete de Noviembre por lo que corresponde a un bien de dominio público del Estado, que tiene el carácter de inalienable e imprescriptible.
- iii. De las imágenes satélites de Google Earth de mayo de 2024, se logra verificar que se encuentra totalmente ocupado, asimismo, de acuerdo con el panel presentado por “la Municipalidad” se aprecia que este viene siendo usado como Cementerio.

12. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) y ii), si bien se ha determinado que “el área” se encuentra inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia, este *tiene la condición de bien de dominio público desde su origen* al constituir un lote de equipamiento urbano destinado a Servicios Comunes, sobre el cual recae un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad”) con 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”.

13. Que, por otro lado es pertinente mencionar que de acuerdo a lo establecido en el numeral 1) del artículo 3° de Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “el TULO de la Ley N.º 27444”), uno de los requisitos de validez de los actos administrativos es la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar una actuación administrativa.

14. Que, en ese sentido, a fin de evitar posibles nulidades, resulta necesario que esta Subdirección, como órgano de línea de la SBN, determine su competencia respecto a “el área solicitada”, ello en el marco de lo dispuesto por el numeral 72.1) del artículo 72° de “el TULO de la Ley N.º 27444”, que establece que la competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

15. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TULO de la Ley” establece como una de las funciones y atribuciones exclusivas de esta Superintendencia, el sustentar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales de carácter y alcance nacional, y demás bienes que se encuentren bajo su competencia.

16. Que, por otro lado mediante el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, se desarrolla el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) como el conjunto de principios, procesos, normas, procedimientos, técnicas e instrumentos para la provisión de bienes, servicios y obras, a través de la Cadena de Abastecimiento Público, orientado al logro de resultados; siendo la Dirección General de Abastecimiento – DGA el ente rector del SNA, de acuerdo con el artículo 5° del referido cuerpo normativo.

17. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217- 2019-EF, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles “(...) incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común”.

<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 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.

18. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el área”, se tiene que, si bien es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierte una infraestructura con características de bien inmueble, por lo que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para evaluar acto alguno de disposición sobre “el área”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio, y derivar la solicitud de “la Municipalidad” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

19. 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.

20. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “la Municipalidad”, 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; el Informe de Brigada N° 00148-2025/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 0415-2025/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL VEINTISIETE DE NOVIEMBRE**, representada por su alcalde el señor Bequer M. Villanueva Valerio, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.** - Derivar la transferencia interestatal de “la Municipalidad” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF para los fines correspondientes.

**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° 18.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**