

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0493-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° 094-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO PÚBLICO - DISTRITO FISCAL DE AMAZONAS**, representado por su presidente de la Junta de Fiscales Superiores del Distrito Fiscal de Amazonas, el Sr. Gilder Zapana Mayta, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un predio de 271,27 m², ubicado en el distrito de Imaza, provincia de Bagua y departamento de Amazona, inscrito en la partida registral N° P34014442 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Bagua, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, asignado con el Código Único SINABIP (CUS) N° 132425, (en adelante “el área solicitada”); 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 (en adelante “SNBE”), 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° 000478-2025-MP-FN-PJFSAMAZONAS, presentado el 25 de febrero del 2025 (S.I. N° 05775-2025), el **MINISTERIO PÚBLICO - DISTRITO FISCAL DE AMAZONAS**, representado por su presidente de la Junta de Fiscales Superiores del Distrito Fiscal de Amazonas, Gilder Zapana Mayta, (en adelante “el Ministerio”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el área solicitada” manifestando que carecen de infraestructura propia en las diferentes sedes fiscales del Distrito fiscal de Amazonas por lo que requieren dicha área para ejecutar un proyecto de inversión, a fin de reducir el déficit de infraestructura pública en las distintas sedes fiscales del Distrito Fiscal de Amazonas. Para tal efecto se adjunta la siguiente documentación: **a) Oficio N° 000478-205-**

MP-FN-PJFAMAZONAS de fecha 21 de febrero 2025; **b)** Memoria descriptiva del área solicitada, suscrita por el arquitecto David Hugo Inoñan Duran, con registro CAP N° 23795; **c)** Plano perimétrico y ubicación, suscrito por el arquitecto David Hugo Inoñan Duran, con registro CAP N° 23795; y, **d)** Certificado registral de la partida registral P34014442 de la Oficina Registral de Bagua.

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 “el Ministerio”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00212-2025/SBN-DGPE-

SDDI del 10 de marzo del 2025, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el área solicitada” lo siguiente:

- i) Realizada la consulta al aplicativo SINABIP y la Base Gráfica de Predios del Estado del Geocatastro, se advierte que recae totalmente sobre el ámbito de la propiedad inscrita en la partida registral N° P34014442 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Bagua, a favor del Estado representado por esta Superintendencia¹, asignado con el uso: OTROS USOS, y anotado en el con el Código Único SINABIP (CUS) N° 132425.
- ii) De la consulta realizada en el Visor de la Base Gráfica Registral de la SUNARP, se corrobora lo señalado en el ítem precedente.
- iii) Revisada la partida registral N° P34014442 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Bagua, se advierte que en su asiento 00004 figura inscrita la afectación en uso a favor de “el Ministerio”, por un plazo indeterminado, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iv) Según lo visualizado en la imagen satelital del Google Earth, la cual se usa como herramienta de apoyo técnico referencial, se observó al momento de la consulta que las imágenes no permiten identificar aspectos físicos saltantes del área en estudio, motivo por el cual se accedió al geovisor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego: SICAR, verificándose que aún la imagen sigue siendo de baja resolución, en la que aparentemente estaría siendo ocupado por una construcción la misma que no puede ser descrita con mayor precisión. De manera general se puede indicar que se encuentra dentro del ámbito urbano del centro poblado Chiriaco, de topografía plana, con acceso por el jirón Cahuide.

11. Que, de lo expuesto en el considerando precedente, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, afectado en uso a favor de “el Ministerio”, aunado a ello, se advierte que se trata de un predio dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado a Otros Usos, siendo de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73^{o2} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, razón suficiente para que esta Subdirección no continúe con la evaluación de la solicitud de transferencia interestatal.

¹ En mérito del artículo 63 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que señala lo siguiente:

Artículo 63.- De la administración, registro y control de los lotes afectados en uso y del cambio de titularidad en el registro

Para el registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes de Propiedad Estatal - SINABIP, a cargo de la Superintendencia de Bienes Nacionales, se remitirá periódicamente copia del plano de trazado y lotización inscrito de la posesión informal. Los títulos de afectación en uso otorgados tendrán mérito suficiente para su registro en el SINABIP.

Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales”.

² **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.

³ **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.

⁴ **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.

12. Que, por lo expuesto en el considerando precedente, corresponde declarar la improcedencia la solicitud de transferencia interestatal presentada por “el Ministerio”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

13. 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.”

14. Que, adicionalmente, como se indica en el Informe Preliminar descrito en el décimo considerando de la presente resolución; no ha sido posible determinar en gabinete si sobre “el área solicitada” existe una edificación destinada a uso público; en ese contexto resulta pertinente hacer de su conocimiento que, 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.

15. 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”.

16. Que, en ese orden de ideas, de tener conocimiento que sobre “el área solicitada” existe una edificación con características de bien inmueble se deberá tomar en consideración lo estipulado en el numeral 3.14⁵ y 3.15⁶ del Informe N° 014-2024-EF/54.06 del 17 de enero de 2024 expedido por la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), siendo en tal caso la DGA, la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y el Decreto Supremo N° 217-2019-EF.

⁵ De la lectura del artículo 4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, concordante con el literal f) del artículo 5 de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, se desprende que un bien será considerado como un bien inmueble dentro del ámbito del SNA, cuando se cumplan– de manera concurrente– las siguientes condiciones:

- i) Cuento con edificaciones;
- ii) Se encuentre bajo la administración de una entidad pública, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen; y,
- iii) Se encuentre destinado al cumplimiento de sus fines, independientemente de su uso efectivo.

⁶ 3.15. (...)

i) Cuento con edificaciones
(...)

Ahora bien, según lo previsto en el literal f) del artículo 5 de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, los bienes inmuebles incluyen los terrenos sobre los cuales ha sido construidas las edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro. Asimismo, según el literal h) del citado artículo, una edificación es la obra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares

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° 00195-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 0504-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por el **MINISTERIO PÚBLICO - DISTRITO FISCAL DE AMAZONAS**, representada por su presidente de la Junta de Fiscales Superiores del Distrito Fiscal de Amazonas, Gilder Zapana Mayta, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

TERCERO.- 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