

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0496-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N° **097-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHINCHERO**, representado por su alcalde Alcides Cusihuaman Auccacusi, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de dos predios de **1 363,02 m²** y **1 367,66 m²**, ubicados en el Centro Poblado Chinchero, Sector Cercado Mz. Y3 Lote 2, distrito Chinchero, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, ambos inscritos en la partida registral N° P31010471 del Registro Predial de la Oficina Registral de Cuzco, en adelante “los predios”; 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 (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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 040-2025-A-MDCH-U-C presentado el 04 de marzo de 2025 (S.I. N° 06862-2025), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHINCHERO**, representado por su alcalde Alcides Cusihuaman Auccacusi (en adelante “la administrada”), solicita la donación y transferencia predial de “los predios” para la construcción de un establecimiento destinado a la Policía Nacional de Perú y una Estación de Bomberos (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** plano perimétrico y ubicación (fojas 3), y, **b)** partida registral N° P31010471 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cuzco (fojas 4).

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 numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

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, 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”)

10. 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”.

11. 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.

12. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0235-2025/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo del 2025, el que concluye respecto de “los predios” lo siguiente:

- i. Conforme al Portal Geográfico SBN y aplicativo SINABIP de la SBN y al visor de SUNARP, se ha verificado que, “los predios” se encuentran dentro de un predio de mayor extensión, con CUS N° 66109 vinculado a la partida registral N° P31010471 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Cuzco, inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Urubamba.
- ii. “El predio” está destinado a **Educación**, en ese sentido, es un equipamiento urbano, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible, que no se encuentra dentro de las competencias de la SBN.
- iii. De acuerdo con la imagen satelital de “los predios” del 08.2022, se observa que se encuentran totalmente desocupados. De acuerdo a las imágenes del Street View de 08.2022, se observa que “los predios” se encuentran en una zona urbana con una pendiente pronunciada desde el lado oeste a este con vegetación propia del lugar, también se denota en el área de **1 367,66 m²** la presencia de una caseta metálica ubicada en una esquina, colindante a la vereda y a la intersección de las dos vías.

13. Que, revisado el escrito presentado por “el administrado”, se advierte que señala la partida registral N° P31009499 del Registro Predial Urbano siendo este el antecedente o partida matriz de la cual se ha independizado la partida registral N° P31010471 del Registro Predial Urbano en la cual se encuentra “los predios” materia de solicitud, por lo tanto, se evaluó solo la partida N° P31010471.

14. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se ha verificado que como parte del procedimiento de formalización se le asignó a “los predios” la condición de equipamiento urbano destinado a Educación, proceso que aún no ha culminado al no haberse emitido el acto de afectación correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 2°¹ y literal a) del artículo 3°² del Decreto Legislativo N° 803 – Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, concordado con los artículos 58°³ y 59°⁴ del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, “Reglamento de formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI”, referido a las afectaciones en uso de lotes destinados a equipamientos urbanos; razón por la que Superintendencia no es competente para evaluar y/o aprobar acto de disposición alguno.

15. Que, al haberse determinado que “los predios” no cuentan con inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia, ésta carece de competencia para evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre éste, en atención a lo dispuesto en la normativa indicada en el cuarto considerando de la presente resolución, debiéndose declarar improcedente la solicitud de transferencia predial efectuada por “el administrado”; y disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial de “la administrada”, no corresponde evaluar la documentación presentada.

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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 0192-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025; y, el Informe Técnico Legal N° 501-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

¹ **Artículo 2.- Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)**, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto.

² Artículo 3.- Para cumplir el objetivo del Artículo 2 de la presente ley, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

³ **Artículo 58.-** COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

⁴ **Artículo 59.-** Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aún cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes que vienen siendo destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarías, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso y el destino que se le dará al lote.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHINCHERO**, representado por su alcalde Alcides Cusihuaman Auccacusi, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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.

SDDI.07.01

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI