

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0497-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de marzo del 2025

**VISTO:**

El Expediente N° **068-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA ASUNCIÓN**, representado por su alcalde Erick Vigo Rojas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** del área de **2 059,10 m<sup>2</sup>** ubicado en el Lote 20, de la Mz. 11 del Pueblo Tradicional Asunción, distrito de Asunción, provincia y departamento de Cajamarca, en adelante "el área solicitada"; 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° 055-2025-MDA/A presentado el 17 de febrero de 2025 (S.I. N° 04771-2025), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA ASUNCIÓN**, representado por su alcalde Erick Vigo Rojas, (en adelante "la administrada"), solicita la transferencia interestatal de "el área solicitada" para la ejecución del proyecto: "Reparación de Edificación en el Mercado Municipal del Distrito de Asunción, provincia Cajamarca, departamento Cajamarca" (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: a) partida registral N° P32014980 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo (fojas 3 al 6).

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° 00252-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2025 (fojas 7), el que concluye respecto de “el área solicitada” lo siguiente:

- i. Corresponde a la propiedad inscrita a favor del Estado Peruano – representado por COFOPRI, en la partida registral N° P32014980 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral Cajamarca, destinado a Uso del predio: comercio. Afectado en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Asunción. Cabe señalar que en el asiento 0002 de la partida se realizó la reasignación del destino del uso a: **OTROS FINES**.

- ii. De las Imágenes referenciales de Google Earth hasta donde la resolución nos lo permite y de las fotografías de Street View “el predio”, se encuentra ocupado por una construcción destinado a un mercado (Mercado de Asunción), terreno construido en toda su extensión, con material noble de dos niveles (ladrillo, columnas de concreto, losa aligerada), por tanto, la atención del procedimiento es competencia de la DGAMEF.
- iii. Se recomienda la inscripción del predio en el registro SINABIP.

13. Que, de lo antes expuesto, se ha determinado respecto de “el área solicitada”, que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI, de dominio público desde su origen al constituir lote de equipamiento urbano destinado al uso: Otros fines, y afectado en uso a favor de “la administrada”, el cual es de carácter inalienable de conformidad con el artículo 73<sup>o1</sup> de la Constitución Política del Perú, concordado con el artículo 4<sup>o</sup> del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 217-2019-EF modificado con el Decreto Supremo N° 050-2025-EF<sup>2</sup>

14. Que, por lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; por lo que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, a fin de que evalúe si corresponde que efectúe las acciones de su competencia en atención al artículo 54<sup>o</sup> del “ROF de la SBN”, respecto de la titularidad de “el área solicitada”.

15. 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<sup>o</sup> del referido cuerpo normativo.

16. Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante Decreto Supremo N° 217-2019-EF, modificado por Decreto Supremo N° 050-2025-EF define en el inciso 6 del artículo 4<sup>o</sup> *Bienes inmuebles de dominio público: Son aquellos bienes destinados al uso público, cuya administración, conservación y mantenimiento le corresponde al Estado o a alguna Entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público; otros destinados a l cumplimiento de los fines de las Entidades; 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.* Asimismo, el inciso f) del artículo 5<sup>o</sup> 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”.

17. Que, estando al marco legal expuesto respecto de “el área solicitada”, se tiene que, se encuentra ocupado por una construcción de material noble de dos niveles, destinado a mercado municipal (Mercado La Asunción), 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 modificado por D.S. N° 050-2025-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para evaluar acto alguno de disposición sobre “el área solicitada”.

18. Que, estando al marco normativo expuesto se ha determinado que “el área solicitada” si bien se encuentra inscrita a favor del Estado representado por COFOPRI, también es cierto que se

<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> Artículo 4.- Definiciones A efectos de la aplicación del Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

1. Bienes inmuebles: Son aquellos bienes que cuentan con edificaciones, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, así como las áreas sin edificaciones dentro de su perímetro; se encuentran bajo administración de las Entidades, destinadas al cumplimiento de sus fines, a través de oficinas administrativas, archivos, almacenes, depósitos, entre otros; independientemente del título jurídico en virtud del cual ejercen dicha administración, de su uso efectivo y del material de la edificación. Asimismo, son bienes inmuebles aquellos que tienen las características físicas antes señaladas, sin un uso o destino determinado u otorgados a favor de entes privados, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de titularidad del Estado o de las Entidades.

encuentra afectado en uso a favor de “la administrada”; y además, existe una edificación de dos niveles, por lo que la DGA es la entidad competente para evaluar y/o aprobar-de acuerdo al D.L. 1439 y D.S. 217-2019-EF modificado por D.S. N° 050-2025-EF, razones por las cuales esta Superintendencia no puede realizar actos de disposición sobre “el área solicitada” debiéndose declarar improcedente la pretensión de “la administrada” y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente Resolución.

**19.** Que, al haberse declarado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia de dominio de “el área solicitada”, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales previstos en la normatividad vigente a cargo de esta Superintendencia.

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° 19-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.; y, el Informe Técnico Legal N° 509-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo del 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA ASUNCIÓN**, representado por su alcalde Erick Vigo Rojas, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de que procedan conforme a sus atribuciones.

**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.**

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**