

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1742-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de diciembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1466-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO**, representado por el Gobernador Regional, Jorge Rene Chávez Silvano, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del área de 1 364,54 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Belén, provincia de Maynas y departamento de Loreto, 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 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 establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, establecen que 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 predios estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 504-2023-GRL-GR, presentado el 30 de noviembre del 2023 (S.I N° 33102-2023), el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO** representado por el Gobernador Regional, Jorge Rene Chávez Silvano (en adelante “el administrado”) solicita la transferencia interestatal de “el área solicitada”, para ejecutar el proyecto denominado “Mejoramiento de los Servicios Operativos Misionales Institucionales en la Gerencia Regional de Desarrollo de los Pueblos Originarios y Servicios de Gestión del Gobierno Regional de Loreto, distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto” (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** memoria descriptiva (fojas 6); **b)** plano de localización (fojas 22); y, **c)** planos (fojas 23).

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, los artículos 208° y 209° de “el Reglamento”, establecen que la transferencia de predios a título gratuito 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, 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”)

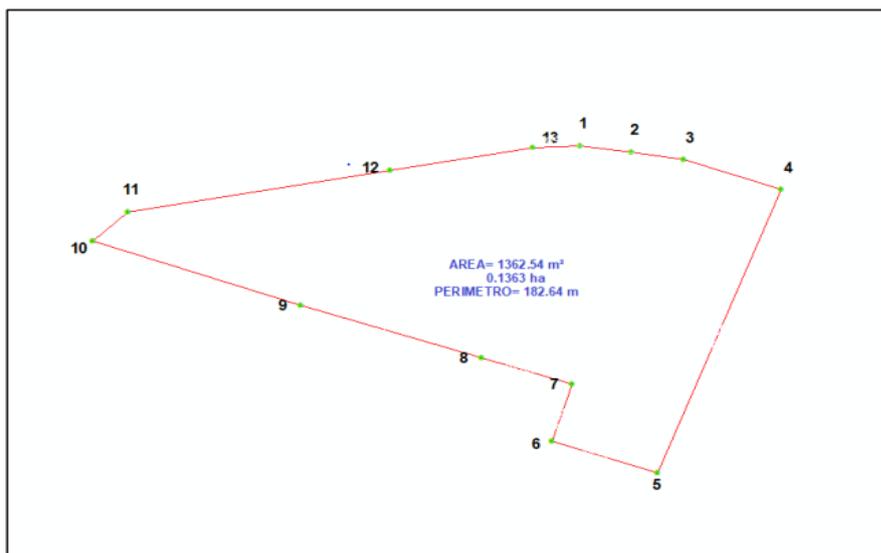
9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo 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 se emitió el Informe Preliminar N° 0492-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de abril del 2024, (fojas 46), en el cual se determinó, respecto de “el área solicitada”, entre otros, lo siguiente:

- i) Si bien “el administrado”, no presentó documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva), no obstante, presenta planos de arquitectura y croquis de localización, asimismo, se ha identificado el Plano de Diagnostico N° 0591-2020/SBN-DGPE-SDS, a fin de ubicar referencialmente de “el área solicitada” en transferencia.

Para el desarrollo del presente informe, se empleará el polígono graficado de 1 362,54 m<sup>2</sup>, obtenido a partir de las referencias señaladas en la Solicitud de Ingreso y del plano de diagnóstico, determinando el área grafica de carácter referencial.



- ii) “El área solicitada” forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11118007 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, con CUS N° 133792.
- iii) “El administrado”, no presentó Acuerdo de Concejo aprobando solicitar la Transferencia Interestatal, ni programa o plan conceptual de desarrollo del proyecto como lo exige la Directiva N° 006- 2022-SBN.
- iv) “El área solicitada” presenta Zonificación: Zona Residencial Densidad Media (ZR-DM), según el Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo (PDU/P) del Plan de Desarrollo Urbano sostenible de la Ciudad de Iquitos 2011-2021.
- v) “El área solicitada”, se ubica en zona urbana consolidada, parcialmente ocupada por construcciones techadas posiblemente para fines de vivienda que representa el 30% aproximadamente y el área restante por vegetación propia del lugar. Análisis sustentado en imágenes satelitales del Google Earth y la Ficha Técnica N° 081-2020/SBN-DGPESDS.

12. Que, mediante documentos presentados el 12 de abril del 2024 (S.I N° 09766-2024 y 09769-2024) (fojas 50), “el administrado” presenta la memoria descriptiva (fojas 52) y quince (15) fotografías (fojas 55), en las que se aprecia una edificación.

13. Que, mediante Oficio N° 414-2024-GRL-GR, presentado el 24 de julio del 2024 (S.I N° 20932-2024) (fojas 60), “el administrado” adjunta el Acuerdo de Consejo Regional N° 115-2024-SO-GRL-CR emitido el 9 de julio del 2024 (fojas 63).

14. Que, de acuerdo con el ítem ii) del décimo primer precedente, se ha determinado que “el área solicitada” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; sin embargo, a fin de continuar con la evaluación del procedimiento de transferencia interestatal corresponde determinar si dicho ámbito se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia.

15. 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 TUO 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.

16. 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 TUO 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.

17. Que, el literal g) del artículo 14° de “el TUO 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.

18. 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.

19. 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”.

20. Que, estando el marco legal antes expuesto, con Oficio N° 02063-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de julio del 2024 y reiterado con Oficio N° 2348-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto del 2024, se solicitó a la Dirección General de Abastecimiento – DGA, nos informe si “el área solicitada” constituye un bien inmueble bajo la competencia del Sistema Nacional de Abastecimiento, puesto que, cuenta con estructuras acabadas. En atención a ello, mediante el Oficio N° 532-2024-EF/54.06 presentado el 5 de diciembre de 2024 (S.I 35969-2024), la referida entidad nos traslada el Informe N° 172-2024-EF/54.06, en el que concluye, que “el área solicitada” constituye un bien inmueble que se encuentra dentro del ámbito del Sistema Nacional de Abastecimiento, siendo la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas es competente para realizar las acciones relacionadas a los actos de administración del citado bien inmueble conforme al marco legal vigente del Sistema Nacional de Abastecimiento.

21. Que, en tal sentido, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar acto alguno de disposición sobre “el área solicitada”; correspondiendo declarar la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal y derivar la solicitud de “el administrado” a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF.

22. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal previstos en la normatividad vigente, 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 Brigada N° 0856-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1789-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre del 2024.

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO**, representado por el Gobernador Regional, Jorge Rene Chávez Silvano, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Derivar la transferencia interestatal de “el administrado” 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° 18.1.2.8

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**