

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1523-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 721-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representada por su alcalde, Ing. Edwin Vásquez Sánchez, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un área de **2 727,23 m²**, ubicado en la avenida Unión N° 1698, manzana LL3, lote 23 – Sector I, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito en la partida registral N° 11005243 de la Oficina Registral de Chiclayo (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 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 (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 Oficio N° 753-2024-MDLV-A presentado el 30 de octubre del 2024 (S.I. N° 31687-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representada por su alcalde, Ing. Edwin Vásquez Sánchez (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “el área solicitada” con la finalidad de destinarlo al “Local Municipal de la Municipalidad Distrital de la Victoria – Chiclayo”. Para tal efecto se adjunta la documentación siguiente: **a)** Copia del DNI del Sr. Edwin Vásquez Sánchez; **b)** Copia de la Credencial del alcalde emitida por el JNE del 10.10.2022; **c)** Copia del Acuerdo Municipal N°051-2024-MDLV/A del 19.07.2024; **d)** Copia del Plan Conceptual; **e)** Certificado Literal de la Partida N° P10013785, de la O.R. Chiclayo – Zona Registral N° II - Sede Chiclayo; **f)** Constancia de Posesión N° 096-2024/MDLV emitida por la MD La Victoria el 08.07.2024; y, **g)** Documentación técnica con cuadro de coordenadas WGS84 de fecha 06.2024 firmado por el Ing. Marcos Enrique Ramos Bancayan

con CIP N° 77168 [Memoria Descriptiva, Plano Perimétrico y Localización (U-01), Plano de Arquitectura – Primer Nivel (PP-01)].

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 (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/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 “la Municipalidad”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00883-2024/SBN-DGPE-SDDI del 31 de julio del 2024, en el que se concluye, entre otros, respecto de “el área solicitada” lo siguiente:

- i. Efectuada la revisión de la base gráfica de predios estatales, base de datos alfanumérica del Geocatastro, aplicativo SINABIP y la base gráfica registral, mediante el visor SUNARP, se advierte que se encuentra anotado con Código Único SINABIP (CUS) N° 23630, e inscrito a favor del

Estado, representado por esta Superintendencia¹ en la partida registral N° P10013785 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo; asimismo, presenta superposición total con un predio de mayor extensión anotado con CUS N° 118226, vinculado a la partida registral N° 11005243 de la Oficina Registral de Chiclayo, denominado Fundo Chacupe, el cual no se logra visualizar en el visor de SUNARP; asimismo, no contiene información técnica en el legajo SINABIP.

ii. Revisada de la partida registral N° P10013785 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Chiclayo, se advierte, entre otros, lo siguiente:

- Corresponde a un predio de 2 727,23 m², teniendo como antecedente registral a la Partida N° P10006135 (predio matriz del AA.HH. La Victoria) y su uso es Local Comunal, como se describe en el Asiento N° 00001.
- Cuenta con una afectación de Uso otorgada a favor de “la Municipalidad” (vigente). Por lo que constituye un equipamiento urbano, con el carácter de bien de dominio público, inalienable e imprescriptible.

iii. Según la visualización de las imágenes del aplicativo Street View agosto de 2022 a agosto de 2023, se visualiza que el área materia de interés se encuentra en una zona urbana consolidada con una pendiente plana, donde, se visualiza por la avenida Unión, cruce con la calle Viru, una construcción denominada “Metro”, continuando por la avenida Unión, adicionalmente, en el cruce de la calle Viru con la calle Los Ayar, se observa un muro perimétrico.

Asimismo, de las imágenes anteriormente mencionadas, se visualiza una edificación que estaría bajo la administración de “la Municipalidad”, ocupando parcialmente “el área solicitada”.

11. Que, en virtud de lo señalado 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 “la Municipalidad”; asimismo, se trata de un predio de dominio público desde su origen al constituir un lote de equipamiento urbano destinado para local comunal, de carácter inalienable e imprescriptible de conformidad con el artículo 73² de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2³ del numeral 3.3 del artículo 3° de “el Reglamento”, y el literal g)⁴ del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803.

12. Que, por otro lado, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 3° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley N° 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.

13. 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 predio”, ello en el marco de lo

¹ En mérito a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA que aprueba el “Reglamento del título I de la Ley 28687, referido a formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos Informales y urbanizaciones populares”.

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.

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.

14. 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.

15. 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.

16. 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”*.

17. Que, dentro del marco legal expuesto, se tiene que, si bien “el predio” es de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia, también se advierten construcciones en parte de su extensión, aparentemente destinadas a fines institucionales de “la Municipalidad”; 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 el Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar algún acto de disposición sobre “el área solicitada”, correspondiendo derivar la solicitud de “la Municipalidad” a la DGA del MEF.

18. Que, en virtud de los fundamentos expuestos, se ha establecido que “el área solicitada” es un bien de dominio público, cuenta con un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Educación) y presenta las características de un bien inmueble en el marco del SNA, siendo la DGA del MEF la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del Decreto Legislativo N° 1439 y Decreto Supremo N° 217-2019-EF; razones suficientes para determinar la improcedencia liminar del petitorio.

19. Que, en consecuencia, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal presentada por “la Municipalidad”, 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 de Brigada N° 00769-2024/SBN-DGPE-SDDI del 05 de noviembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1577-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representada por su alcalde, Ing. Edwin Vásquez Sánchez, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- DERIVAR la solicitud a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, a fin de que evalúen de acuerdo a sus competencias.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.1.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI