

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0666-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 214-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMOTAPE**, representada por el Alcalde, Alejandro Egberto Castro Peña, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del área de 100 705,72 m², ubicada en el distrito de Amotape, provincia de Paita y departamento de Piura (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, mediante Formato de solicitud de afectación en uso (S.I. Nros. 04476-2025 y 04477-2025), presentado el 13 de febrero de 2025 a través de la Mesa de Partes Presencial de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMOTAPE** (en adelante "la administrada"), representada por el Alcalde, Alejandro Egberto Castro Peña, solicitó la afectación en uso del área de 100 705,72 m², ubicada en el distrito de Amotape, provincia de Paita y departamento de Piura ("el predio"), habiendo precisado que no cuenta con antecedente registral, para destinarla a la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR). Para tal efecto presentó los siguientes documentos: i) Certificado de búsqueda catastral del 11 de diciembre de 2024 (Publicidad N.° 7521377 del 27 de noviembre de 2024), expedido por la Oficina

Registral de Piura de la Zona Registral N.º I - Sede Piura; ii) Memoria descriptiva de noviembre de 2024; iii) Plano de localización de noviembre de 2024; iv) Plano perimétrico de noviembre de 2024; v) Acuerdo de Concejo N.º 059-2024-MDA/CM del 18 de noviembre de 2024; y, vi) Plan conceptual;

4. Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

5. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136 de “el Reglamento”);

6. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**;

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que la **titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, la **libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, el **cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

8. Que, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 00316-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo de 2025, ampliado a través del Informe Preliminar N.º 00551-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de abril de 2025, en los cuales se advirtió, entre otros, lo siguiente: i) “la administrada” presentó memoria descriptiva y plano perimétrico y ubicación con coordenadas UTM en Datum PSAD-56 Zona 17 Sur referido al área de 100 705,72 m² (“el predio”), sobre la base de la cual se realizó la presente evaluación; ii) se obtuvieron diferencias de información gráfica en cuanto a la forma y ubicación del predio matriz inscrito en la partida N.º 11023138, ya que si bien por un lado tenemos las respuestas de dos (2) búsquedas catastrales que grafican el mencionado predio matriz de una forma, por otro lado, tenemos una representación geométrica diferente en el Visor de Base Gráfica Registral que publicita la SUNARP, al cual se accede por convenio interinstitucional. Aunado a ello, se tiene otra representación gráfica distinta que está aportado en el Portal Geográfico de la SBN, por lo que, esta evaluación de gabinete

tiene carácter referencial. Ahora bien, realizada la consulta en el Portal Geográfico de la SBN con fecha 03 de marzo de 2025, se advirtió que “el predio” recae totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral N.º I - Sede Piura y anotado en el SINABIP con el CUS N.º 45908; no obstante, al realizar el Reporte de Búsqueda Catastral N.º 00096-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo de 2025, se observó que sobre “el predio” en consulta gráficamente no se encontraron predios del Estado (no se registra CUS), por lo que, se advierte que se realizó un cambio de polígono aportado al SINABIP, lo que evidencia discrepancias en el polígono de la matriz. En este contexto, se recomendó solicitar un Certificado de Búsqueda Catastral actualizado; **iii)** de la revisión del visor Observatorio del Agua sobre Delimitación de las Fajas Marginales de la Autoridad Nacional del Agua ANA del MIDAGRI, se puede apreciar que los hitos no monumentados de la faja marginal del Río Chira se encuentran ubicados a una distancia de aproximadamente de 1,2 Kilómetros de “el predio”. No obstante, en el Informe Preliminar N.º 0316-2025/SBN-DGPE-SDAPE, concerniente a la cobertura de información cartográfica geoespacial del IGN, se mencionó que recorren dos quebradas sin nombre colindantes a “el predio”, siendo que estas dos quebradas van con dirección al Centro Poblado El Tambo, para lo cual se deberá considerar en consultas posteriores al ente competente; **iv)** dentro del predio en consulta se tiene identificados los Actos de Servidumbre: 45908-00013 y 45908-00036 promulgadas por Ley N.º 30327 “Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible” y el acto 45908-00019 aprobado por Decreto Supremo N.º 054-2013-PCM.pdf - Ministerio de Economía y Finanzas; **v)** se advirtió que “el predio” fue materia de evaluación en el Expediente 675-2024/SBNSDDI por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, en el que obra el Oficio N.º 001341-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 00062-2025) con el que el Ministerio de Cultura¹ se pronunció indicando que no se encontraron interferencias de índole arqueológica sobre el área materia de estudio, sin embargo, se advirtió su cercanía *“de 94.3 metros con el bien inmueble prehispánico en cuestión, el cual ha sido registrado únicamente mediante una coordenada, no se descarta la posibilidad de que una vez determinada la extensión del citado bien inmueble prehispánico, esta pueda solaparse al ámbito consultado, lo cual podrá ser corroborado mediante los correspondientes trabajos de campo del personal especializado”*²; y, **vi)** revisadas la imagen satelital del Google Earth de fecha 11 de abril de 2003, se visualizó que “el predio” se encuentra desocupado;

9. Que, considerando lo antes indicado, es oportuno traer a colación que en sede procedimental, de acuerdo al principio de verdad material, *“la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas probatorias necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas”* (subnumeral 1.11 del numeral 1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con el D.S. N.º 004-2019-JUS, en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”);

10. Que, en tales circunstancias, esta Subdirección vio por conveniente requerir la siguiente información:

10.1 Mediante el Oficio N.º 03774-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de mayo de 2025, esta Subdirección solicitó a la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral N.º I – Sede Piura de la SUNARP la búsqueda catastral de “el predio”, en atención a lo cual, con el Oficio N.º 01480-2025-SUNARP/ZRI/UREG/PUB (S.I. N.º 17890-2025), presentado a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Auxiliar Administrativo – Publicidad de la Zona Registral N.º I – Sede Piura remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 29 de mayo de 2025 (Publicidad N.º 3263110 del 20 de mayo de 2025) y el Informe Técnico N.º 004809-2025-Z.R.NºI/UREG/CAT del 21 de mayo de 2025, en los que se señala que el plano de ubicación presentado no cumple con los requisitos contemplados en la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR, asimismo, se indica que se determinó que el predio no cuenta con antecedente registral.

10.2 En atención a la S.I. N.º 17890-2025, mediante el Oficio N.º 04473-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de junio del 2025, esta Subdirección hizo de conocimiento de la Oficina Registral de Piura que Equipo Técnico de esta Subdirección determinó que, no amerita la presentación de nueva documentación técnica ya que las entidades del Estado estamos exoneradas de ciertos requisitos específicos para solicitar la información de búsqueda catastral, conforme se señala en la Tercera Disposición

¹ A través de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal.

² Texto extraído de la S.I. N.º 00062-2025.

Complementaria de la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR, por lo que, se le solicitó aclarar si “el predio” cuenta con antecedente registral conforme a lo solicitado en el Oficio N.º 03774-2025/SBN-DGPE-SDAPE. En este contexto, con el Oficio N.º 01726-2025-SUNARP/ZRI/UREG/PUB (S.I. N.º 20308-2025), presentado el 17 de junio de 2025 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, el Auxiliar Administrativo – Publicidad de la Zona Registral N.º I – Sede Piura remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 16 de junio de 2025 (Publicidad N.º 3263110 del 20 de mayo de 2025) y el Informe Técnico N.º 005705-2025-Z.R.NºI/UREG/CAT del 12 de junio de 2025, en los que se concluyó respecto a “el predio” lo siguiente: ***“Se contrastó el predio en la BGR de Piura y se determinó que a la fecha no cuenta con antecedente registral, por lo que está contemplado dentro del alcance de la Ley 29618”***³;

11. Que, lo advertido en el Certificado de Búsqueda Catastral del 16 de junio de 2025 (Publicidad N.º 3263110 del 20 de mayo de 2025) concuerda con lo determinado en el Certificado de Búsqueda Catastral del 11 de diciembre de 2024 (Publicidad N.º 7521377 del 27 de noviembre de 2024) presentado por “la administrada”, por tanto, “el predio” se encontraría sin inscripción registral, por lo que se debe tener presente que el numeral 5.4.6 de “la Directiva” señala que: ***“La afectación en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado o de la entidad titular del predio estatal. Sin embargo, la afectación en uso podrá ser otorgada a solicitud de las entidades, antes que se culmine con la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones establecidas en el artículo 76.2 del Reglamento”***. Sobre el particular tenemos que el artículo 76 de “el Reglamento” establece lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.

b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.

c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente”;

12. Que, concordante con ello tenemos que el numeral 102.1 del artículo 102 de “el Reglamento” dispone que: ***“El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales”***;

13. Que, por tanto, para aprobar un acto de administración en el marco de “el Reglamento” respecto “el predio” se requiere realizar previamente el correspondiente procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, ya que no estamos dentro del supuesto establecido en el numeral 76.2 del artículo 76 de “el Reglamento”, deviniendo el presente pedido en improcedente;

14. Que, mediante Memorando Brigada N.º 01686-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de julio de 2025, se hizo de conocimiento del Equipo de Primera Inscripción de Dominio de esta Subdirección, lo advertido en el Certificado de Búsqueda Catastral del 16 de junio de 2025 (Publicidad N.º 3263110 del 20 de mayo de 2025) sobre “el predio”, a fin de que en su oportunidad evalúa la primera inscripción de dominio a favor del Estado;

15. Que, ahora bien, es necesario tener presente que el numeral 137.6 del artículo 137 de “el Reglamento” señala que: ***“En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento”***;

³ Resaltado es nuestro.

16. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente la solicitud de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución⁴. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de servidumbre;

17. Que, en atención a lo expuesto, se debe poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”;

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la administrada” puede evaluar solicitar la primera inscripción de dominio en virtud del numeral 41.1 del artículo 41 del Decreto Legislativo N.º 1192, que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559, que dispone que *“Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial”*;

19. Que, asimismo, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, las puede realizar a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”⁵;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0755-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de julio de 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMOTAPE**, representada por el Alcalde, Alejandro Egberto Castro Peña, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

⁴ Cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE.

⁵ De acuerdo a los artículos 44 y 45 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N.º 1192.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal