

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0120-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º **005-2025/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** representado por su alcalde Christian Anwar Aguayo Infante, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un predio con un área de 21 895,13 m², ubicado en el Sector Ladrillera del distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes; en adelante “el predio”; 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 51º y 52º 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, 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 743-2024-MPZ-ALC del 17 de diciembre de 2024 (S.I N° 37702-2024) la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** representada por su alcalde el señor Christian Anwar Aguayo Infante (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia de “el predio” a fin de destinarlo a la ejecución del proyecto de inversión denominado : “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Tratamiento de Aguas Residuales en los Distritos de Zarumilla Aguas Verdes de la Provincia

de Zarumilla – Departamento de Tumbes”, para tal efecto adjunta los siguientes documentos : a) Acuerdo de Concejo N° 176-3034-MPZ emitido por la Municipalidad Distrital de Zarumilla; b) Dictamen N° 009-2024-MPZ-CODUCSFL del 23 de agosto de 2024; c) carta N° 284-2024-SG-MPZ-VPIC del 13 de agosto de 2024 y sus anexos; d) Plan Conceptual del proyecto; e) memoria descriptiva; f) plano perimétrico; g) copia parcial de la partida registral N° 04001747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes; y, h) copia de Informe de inspección técnica del 18 de diciembre de 2024.

4. Que, mediante Oficio N° 003-2025-MPZ-ALC del 09 de enero de 2025 (S.I N° 01009-2025), “la Municipalidad” remitió una carta mediante la cual otorga poder a los señores Roxana Pastor Gómez y Zadith Berbelina Arias Misaria a fin de que de manera conjunta o indistinta puedan realizar consultas referentes al procedimiento iniciado.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios de dominio privado del Estado se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa, a título gratuito u oneroso.

6. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia 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, la décima primera disposición complementaria final de “el Reglamento”, establece que las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de 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 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.

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, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00007-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de enero de 2025; en el cual se concluye, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. De la reconstrucción de la poligonal de “el predio” se obtuvo un área gráfica de 21 894,99m² identificando una diferencia de 0.14 m² con área solicitada de 21 895,13 m², no obstante, se encuentra dentro de las tolerancias catastrales, por lo que, la presente evaluación se realizó con el área gráfica.
- ii. De la consulta efectuada a la Base Gráfica de Predios del Estado – SBN, se verificó que “el predio” se encuentra superpuesto en un área de 16 268.00 m² (74.30 % de “el predio”) con un ámbito inscrito a favor del Ministerio de Agricultura – MINAGRI en la partida registral N° 04001747 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes con CUS N° 125663 ;y, 5 625, 99 m² (25.70% de “el predio”) se encuentra superpuesto con un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes en la partida registral N° 11007068 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes con CUS N° 49729.
- iii. De la consulta efectuada al aplicativo de imágenes satelitales Google Earth se visualiza que “el predio” es un terreno rústico de pendiente plana y presencia de vegetación ubicado aproximadamente a 110 m de la carretera papayal que conecta la Panamericana Norte con el Pueblo Papayal, advirtiéndose además que aproximadamente 14 300.00 m² (65.31 % de “el predio”) es utilizado como botadero, el cual, comprende una trocha carrozable que lo atraviesa longitudinalmente, se encuentra cercado por palos y letreros que señalan su ingreso, encontrándose el área restante en condición de desocupado.

12. Que, respecto de lo señalado en el ítem ii) del considerando precedente se advierte que “el predio” recae en ámbito inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y el Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes, por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en el numeral 1) del artículo 56.1^{o1} de “el Reglamento”, el cual establece que esta Superintendencia solo es competente para la aprobación de actos de administración, disposición y adquisición sobre aquellos predios del Estado ubicados en las regiones en las que aún no han operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar del petitorio, no corresponde evaluar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de transferencia predial, 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 Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN aprobada mediante Resolución N° 009-2022/SBN, el Informe de Brigada N° 00039-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2025 y, el Informe Técnico Legal N° 0127-2025/SBN-DGPE-SDDI del 29 de enero del 2025.

¹ Artículo 56°. - Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para 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.

(...)

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia interestatal formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** representado por alcalde el señor Christian Anwar Aguayo Infante, por los fundamentos 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.

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