

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0617-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 932-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA**, mediante la cual peticiona la **RESERVA** de once (11) predios ubicados en el distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla y departamento de Tumbes, inscrito a favor de entidades del Estado Peruano (en adelante "los predios"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley N° 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° 277-2022-MPZ-ALC presentado el 22 de julio de 2022 (S.I. 19474-2022), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** (en adelante, "la Municipalidad"), solicita la reserva de "los predios", en marco legal del artículo 3° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1280, para ejecutar el proyecto denominado: "Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Tratamiento de Aguas Residuales en los distrito de Zarumilla y Aguas Verdes de la Provincia de Zarumilla – Departamento de Tumbes". Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: i) Plano Perimétrico y de Ubicación de cada uno de los 11 predios; ii) Memoria Descriptiva; iii) Partida Registral; y, iv) Plan Conceptual.

4. Que, mediante Oficio N° 344-2022-MPZ-ALC presentado el 19 de setiembre de 2022 (S.I. 24736-2022), "la Municipalidad" remito información complementaria a su pedido de reserva de "los predios".

5. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° el 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 estatales, así como para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

6. Que, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que 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 declara la inadmisibilidad de la solicitud.

7. Que, el numeral 80.1 del artículo 80° de “el Reglamento”, faculta a las entidades a solicitar a la SBN la reserva de predios del Estado, bajo su competencia, para la ejecución de proyectos de inversión de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o gran envergadura. Asimismo, el numeral 80.2 del citado artículo, señala que la solicitud de reserva ante la SBN también puede efectuarse sobre predios bajo titularidad o administración de las entidades del Gobierno Nacional, Regional o Local y de las empresas estatales de derecho público, siempre que se trate de predios estatales de carácter y alcance nacional.

8. Que, los artículos 81° y 82° de “el Reglamento”, establecen los requisitos a presentar para los procedimientos de reserva de predios; y, los pasos formales para su evaluación y aprobación.

9. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “el TUO de la Ley 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de la formalidad y obligan por igual a la administración y a los administrados (...)”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada Ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

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 venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, 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, la documentación presentada por “la Municipalidad” ha sido evaluada por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 01145-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de setiembre de 2022, en el que se concluye, respecto de “los predios”, lo siguiente:

- i) “Los predios” suman un área total de 15 208,22 m², los cuales se ubican 09 predios en diversas zonas del distrito de Zarumilla y 02 predios en el distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla y departamento de Tumbes, inscrito parcialmente sobre las partidas a favor de entidades del ESTADO, constituido por terrenos urbanos de acuerdo al Sinabip, visor de Sunarp y estudio de partidas se ubican en las siguientes partidas registrales:

Predio	CUS	Partida Registral O.R. Lima	Titular	Área Parcial m2
1	49699	04003294	MINAGRI	3244.31
2	49699	04003294	MINAGRI	2342.78
3	49699	04003294	MINAGRI	3 698.00
4	49699	04003294	MINAGRI	1902.56
5	49699	04003294	MINAGRI	500.00
6	49699	04003294	MINAGRI	500.00
7	49699	04003294	MINAGRI	500.00
8	49699- 54554- 49729	04003294 02002338 11007068	MINAGRI MINDEF Puyango Tumbes	500.00
9	49699 - 49563	04003294 02002338	MINAGRI MINDEF	500.00
10	49699	04003294	MINAGRI	500.00
11	49699 - 132990	04003294 P15123703	MINAGRI COFOPRI	1020.57
			total	15208.22

- ii) En la documentación técnica presentada los predios 1, 2, 3, y 8 ya fueron independizados y no se encuentran dentro de la partida matriz (Partida N° 04003294), se observa que los predios 2 y 4 se encuentran en el distrito de Agua verdes.
- iii) De la revisión del Geocatastro - SBN se observa que dos de los predios solicitados se superponen con dos solicitudes de ingreso S.I.: 33942-2017 y 33944-20217, referidos a los predios 8 y 9 respectivamente de titularidad del Ministerio de Defensa, y están referidos al cumplimiento de la finalidad.
- iv) Revisada la base gráfica de Procesos Judiciales, ninguno de “los predios” se superpone con procesos judiciales.
- v) De la superposición con otras bases temáticas: se observa que los predios no presentan superposición con Áreas Naturales Protegidas, Restos Arqueológicos, vías, concesiones mineras.

12. Que, de acuerdo a lo antes expuesto, mediante Oficio N° 03544-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2022, debidamente notificado el 28 de octubre de 2022 (en adelante “el Oficio 1”), se formularon observaciones a “la Municipalidad”, solicitándose lo siguiente: i) certificado de Búsqueda Catastral de cada uno de los once (11) predios; ii) presente solicitud con el cual identifique a los once (11) predios de acuerdo al titular registral vigente en las partidas correspondientes, dado que los predios 1, 2, 3, y 8 fueron independizados del predio matriz; y, iii) precise si los predios 2 y 4 corresponden al distrito de Aguas Verdes, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143° del T.U.O de la Ley “27444”, Ley de Procedimientos Administrativo General, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada y disponerse el cierre y archivo del presente procedimiento.

13. Que, en ese contexto, mediante Oficio N° 375-2022-MPZ-ALC presentado el 25 de octubre de 2022 (S.I N° 28709-2022), “la Municipalidad” pretende subsanar las observaciones antes señaladas y reformula su solicitud de reserva a seis (6) predios, adjuntando lo siguiente: a) Plano Perimétrico y de Ubicación de cada uno de los 06 predios; b) Memoria Descriptiva; c) Certificado de Búsqueda Catastral; d) Partida Registral N° 04003294; e) Plan Conceptual de Pozo Proyectado N° 01, Pozo Proyectado N° 02, Pozo Proyectado N° 03, Pozo Proyectado N° 05, Pozo Proyectado N° 06, Reservorio Proyectado N° 04 y Pozo Proyectado N° 07.

14. Que, evaluada la documentación presentada con la cual se pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, mediante el Informe Preliminar N° 1517-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022 se determinó que, de acuerdo al SINABIP, visor de Sunarp y estudio de partidas, los seis (06) predios suman un área total de 3 520,57 m², los cuales se ubican en diversas zonas del distrito y provincia de Zarumilla y departamento de Tumbes, inscritos en las partidas a favor de entidades del ESTADO, conforme se detalla a continuación:

PREDIO	DENOMINACION	PARTIDA REGISTRAL	TITULAR	DISTRITO	AREA
1	Pozo Proyectado N° 01	04003294	MINAGRI	ZARUMILLA	500.00
2	Pozo Proyectado N° 02	04003294	MINAGRI	ZARUMILLA	500.00
3	Pozo Proyectado N° 03	04003294	MINAGRI	ZARUMILLA	500.00
4	Pozo Proyectado N° 05	04003294 02002338	MINAGRI MINDEF	ZARUMILLA	500.00
5	Pozo Proyectado N° 06	04003294	MINAGRI	ZARUMILLA	500.00
6	Reservorio Proyectado N° 04 y Pozo Proyectado N° 07	P15123703	COFOPRI	ZARUMILLA	1 020.57
			total	M2	3 520.57

15. Que, de lo expuesto, se advierte que “los predios” se encuentran inscritos a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MINAGRI, el Ministerio de Defensa del Perú - MINDEF y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

16. Que, de la lectura del requerimiento de Reserva descrito en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “la Municipalidad” está solicitando la reserva de “los predios” para ejecutar el proyecto denominado: “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Tratamiento de Aguas Residuales en los distritos de Zarumilla y Aguas Verdes de la Provincia de Zarumilla – Departamento de Tumbes”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1280.

17. Que, no obstante, el requerimiento se adecuaría a una Transferencia bajo el marco legal desarrollado en el numeral 41.1 del artículo 41° el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015- 2020-VIVIENDA, que dispone que para la aplicación de la citada norma, 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 sector, 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 “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

18. Que, asimismo, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021, en el cual, el numeral 5.4¹, de su artículo 5° desarrolla de manera taxativa los requisitos que se deben de adjuntar para el inicio del procedimiento y en el numeral 5.6 dispone que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de Saneamiento Físico y Legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada.

19. Que, en tal sentido mediante Oficio N° 00426-2025/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2025 (en adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del presente oficio, para que aclare su petitorio y de ser el caso, requiera una transferencia en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, presentando los requisitos antes señalados, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

¹ 5.4 Presentación y requisitos de la solicitud

El procedimiento se inicia a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de obra de infraestructura, en adelante “el solicitante”. La solicitud también puede ser suscrita por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial, de acuerdo a los documentos de gestión, a quien el representante legal le haya delegado la facultad para la presentación de la solicitud.

La indicada solicitud, formulada por escrito, es presentada conforme al modelo del Anexo N° 1 y contiene lo siguiente:

5.4.1 La identificación del solicitante y su domicilio, así como los nombres y apellidos completos, el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) y correo electrónico de su representante legal o de la autoridad a quien haya delegado la facultad para la suscripción de la solicitud.

5.4.2 La expresión concreta de lo solicitado, para lo cual se debe indicar:

- a) Si pretende la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real, y en este último caso, se debe precisar el derecho que pretende.
- b) Si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.
- c) El nombre del proyecto de obra de infraestructura u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.
- d) El inciso de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, la ley, el decreto legislativo o el decreto de urgencia que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

En caso de no contar con lo anterior y de tratarse de predios o inmuebles de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o aquellos de propiedad de entidades del gobierno nacional, se aplican las siguientes reglas:

- i. La declaración puede ser emitida mediante resolución suprema, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 29151.
- ii. En los casos en que la declaración se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación, indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite.

5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2. Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

- a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.
- c) Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso. En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPl o referencial, conforme al Anexo N° 2. (...).

20. Que, “el Oficio 2” fue notificado el 26 de marzo de 2025 a la Mesa de partes virtual de “la Municipalidad”, según se advierte del cargo correspondiente, en ese sentido, se le tiene por bien notificado. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **09 de abril de 2025**.

21. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental- SGD con los que cuenta esta Superintendencia, se advierte que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 2” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en precitado documento; debiéndose por tanto declararse inadmisibles la solicitud de venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

22. Que, sin perjuicio de lo señalado, queda expedito el derecho de “la Municipalidad” para presentar nueva solicitud, considerando lo señalado en “el Oficio 2”, en la medida que la presente no constituye un pronunciamiento sobre el fondo, para lo cual deberá tener en cuenta el marco normativo vigente.

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; el Informe Técnico Legal N° 0631-2025/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2025 y el Informe de Brigada N° 00262-2025/SBN-DGPE-SDDI del 23 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** de la solicitud de **RESERVA**, presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese, archívese y publíquese.
POI 18.1.1.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI