

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1704-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 766-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** representado por su alcalde Christhian Anwar Aguayo Infante, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 66 012,87 m² ubicado en parte del ámbito inscrito en la partida registral N° 11007068 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, polígono 3, margen derecha del río Tumbes y margen izquierda del río Zarumilla, 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 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por 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 el Oficio N° 666-2024-MPZ-ALC presentado el 15 de octubre de 2024 (S.I N° 29780-2024), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** representado por su alcalde Christhian Anwar Aguayo Infante (en adelante "la Municipalidad") solicita la transferencia interestatal de "el predio", con la finalidad de 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" con CUI N°2561234". Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: i) Acuerdo de Concejo N° 298-2023-MPZ del 24/11/2023, (foja 2); ii) Oficio N° 0694/2024-MIDAGRI-DVDAFIR-PEBPTT-OA de fecha 28 de agosto de 2024 (foja 6); iii) Informe N° 0158-2024-MIDAGRI-DVDAFIR-PEBPTT-OA de

fecha 28 de agosto de 2024; iv) Informe N° 064-2024- MIDAGRI-DVDAFIR-PEBPTT-OA-GFP-CIMM de fecha 12 de agosto de 2024 (foja 8); iii) Plano de Ubicación (Foja 9); iv) Memoria Descriptiva; v) Plan Conceptual del proyecto (Foja 10); vi) Memoria Descriptiva (Foja 5); vii) Planos Diagnósticos (Foja 17); y, viii) Certificado Registral Inmobiliario de fecha 14 de abril de 2022 (copia de la partida registral N° 11007068).

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 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, 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”).

8. 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”.

9. 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.

10. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 01253-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2024, en el que se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra inmerso en un ámbito de mayor extensión denominado “Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes – Polígono n°3”, 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, anotado en el SINABIP con CUS N° 49729.

- ii) De la visualización de la imagen satelital del Google Earth, (herramienta de apoyo técnico de carácter referencial mientras la escala y resolución lo permiten), de fecha 12.02.2024 “el predio” es un terreno rústico, con pendiente plana, presencia de vegetación y colindante por el frente con la carretera que conecta la Panamericana Norte con el Pueblo Papayal. Además, se encuentra totalmente desocupado, identificándose que parte del terreno (30%) viene siendo usado como botadero y se encuentra parcialmente cercado por palos, y se visualiza letreros que señalan ingreso mediante camino que atraviesa el predio.

11.Que, en virtud de lo señalado, se advierte que “el predio” se encuentra ubicado en el departamento de Tumbes, por lo que, resulta importante señalar que el Gobierno Regional de Tumbes es competente para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal en su jurisdicción, en la medida que se efectivizó la transferencia de competencia a su favor, conforme consta en la Resolución Ministerial N.º 656-2006-EF/10 del 30 de noviembre de 2006 y de conformidad con el literal j) del artículo 35º de la Ley N.º 27783 “Ley de Bases de la Descentralización”, concordado con el artículo 62º de la Ley N.º 27867 “Ley Orgánica de Gobiernos Regionales”; razón por la cual, no corresponde a esta Superintendencia evaluar y/o aprobar actos de disposición sobre “el predio”, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia presentada; debiéndose derivar la misma al Gobierno Regional de Tumbes a efectos de que se pronuncie respecto del fondo de la solicitud.

12.Que, sin perjuicio de lo expuesto, teniendo en cuenta que, “el predio” es de titularidad del Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes, corresponde señalar que, en el supuesto en el que los terrenos de propiedad del referido Proyecto Especial ya no le sean útiles para sus fines o fueran solicitadas por alguna otra entidad pública o privada, dicho Proyecto deberá evaluar poner a disposición del Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en virtud del literal 7) del artículo 11º¹ y de los artículos 128² y 130º³ de “el Reglamento”.

13.Que, habiéndose determinado la improcedencia de la solicitud de transferencia, no corresponde evaluar la documentación adjunta a la solicitud presentada por “la Municipalidad”, 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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N.º 00834-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal N.º 1760-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** representado por representado por su alcalde Christian Anwar Aguayo Infante, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- **DERIVAR** la solicitud de ingreso de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** al Gobierno Regional de Tumbes.

¹ **Artículo 11. Funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades**

Son funciones, atribuciones y obligaciones de las entidades, las siguientes:

7. Poner a disposición del Estado, representado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, los predios de su propiedad o bajo su administración que no resultan de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales, en el marco de la aplicación de una política de uso racional y gestión predial eficiente.

² **Artículo 128.- Asunción de titularidad por puesta a disposición**

128.1 La SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, previa evaluación, asume la titularidad mediante resolución, respecto de los predios de propiedad o bajo administración de las entidades que éstas pongan a su disposición cuando dichos predios no les sean de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales. La puesta a disposición también puede efectuarse a solicitud de la SBN o Gobierno Regional con funciones transferidas.

128.2 La puesta a disposición implica la renuncia efectuada por las entidades a su derecho de propiedad, así como la transferencia de posesión, según corresponda.

128.3 La puesta a disposición no exime a la entidad de la obligación de adoptar todas las acciones necesarias para la defensa administrativa y/o judicial de los predios puestos a disposición hasta que se efectúe la asunción de titularidad y la sucesión procesal, de corresponder.

³ **Artículo 130.- Asunción de titularidad por puesta a disposición en caso de proyectos especiales**

La puesta a disposición de predios destinados a proyectos hidroenergéticos u otros proyectos o programas especiales, que no les sean de utilidad para el cumplimiento de sus fines, se rige por las normas del presente subcapítulo.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.5

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI