

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0486-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 2 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 1123-2022/SBNSDDI mediante el cual se sustentó el requerimiento formulado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AGUAS VERDES** respecto a la **RESERVA PREDIAL** de un área de 5 809.97 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto 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.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante el Oficio N.º 0288-2022-MDAV-ALC debidamente registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 23 de agosto de 2022 (SI. N.º 22272-2022) (fojas 01 al 02), el Arq. Franklin Mario Silupu Tello en su calidad de alcalde de la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes (en adelante "la Municipalidad"), solicitó a esta Superintendencia la reserva predial de un área de 5 809.97 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Aguas Verdes, provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes, con la finalidad de posteriormente solicitar la transferencia predial para la ejecución del 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 adelante "el proyecto");

3. Que, corresponde señalar que el numeral 80.1 del Artículo 80º de "el Reglamento", prescribe que *las entidades pueden 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 establece 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;*

4. Que, asimismo “el Reglamento” en su numeral 81.1 del Artículo 81° establece que el plazo de vigencia de la reserva no podrá ser mayor a cuatro (04) años y que tratándose de predios estatales bajo competencia de esta Superintendencia el solicitante deberá cumplir con adjuntar: **i)** documentación técnica consistente en plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva del predio solicitado en reserva; **ii)** certificado de búsqueda catastral con una antigüedad no mayor a tres (03) meses, cuando el predio no se encuentre inscrito; y, **iii)** el proyecto o plan conceptual que se pretende ejecutar en el predio, tal como lo prescribe el numeral 81.2 del precitado artículo;

5. Que, tratándose de la reserva de predios de carácter y alcance nacional, bajo titularidad o administración de las entidades del Gobierno Nacional, Regional o Local y de las empresas estatales de derecho público, el solicitante deberá cumplir con adjuntar: **i)** documentación técnica consistente en plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva del predio solicitado en reserva; **ii)** certificado de búsqueda catastral con una antigüedad no mayor a tres (03) meses, cuando el predio no se encuentre inscrito; **iii)** La indicación del número de la Resolución Suprema que declara el proyecto de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o gran envergadura cuando se trata de predios del Estado, bajo administración del gobierno regional, o de predios de entidades del gobierno nacional; **iv)** la indicación del número de la Ley que declara el proyecto de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura cuando se trata de predios bajo titularidad del gobierno local, del gobierno regional o de empresas estatales, de acuerdo a lo prescrito en el numeral 81.3 del Artículo 81° de “el Reglamento”;

6. Que, tomando en consideración lo prescrito en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, corresponderá a esta Superintendencia evaluar la solicitud, verificando el cumplimiento de los requisitos, la titularidad del predio, así como la existencia o no de restricciones legales o judiciales u otras situaciones que impidan su libre disponibilidad. De ser procedente la solicitud, la SBN aprueba la reserva mediante resolución, tal como lo señala el Artículo 82° de “el Reglamento”;

7. Que, como producto de la evaluación preliminar efectuada al documento descrito en el considerando precedente, esta subdirección mediante el Oficio N.º 03143-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de setiembre de 2022 (foja 05), otorgó un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado, con la finalidad de que cumpla con subsanar las observaciones incoadas, tales como: **i)** precisión del plazo de vigencia de la reserva predial; **ii)** en caso del área inscrita a favor del Estado debidamente representado por la SBN, presentación de documentación técnica consistente en plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva; presentación del respectivo certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP, no mayor a tres (03) meses y presentación del proyecto o plan conceptual que se pretende ejecutar en el predio, aprobado o visado por la autoridad o área competente; y, **iii)** en el caso de las áreas inscritas a favor del Ministerio de Agricultura y Riego (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego-MIDAGRI), presentación de documentación técnica consistente en plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva, presentación del respectivo certificado de búsqueda catastral expedido por la SUNARP y la indicación del número de la Resolución Suprema que declara el proyecto de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o gran envergadura cuando se trata de predios del Estado, bajo administración del gobierno regional, o de predios de entidades del gobierno nacional o la indicación del número de la Ley que declara el proyecto de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura cuando se trata de predios bajo titularidad del gobierno local, del gobierno regional o de empresas estatales;

8. Que, es preciso señalar que de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID y el Sistema de Gestión Documental-SGD, a los cuales se acceden a manera de consulta y que se encuentran en constante actualización, se verificó que el Oficio N.º 03143-2022/SBN-DGPE-

SDDI fue debidamente notificado a "la Municipalidad" a través de su casilla electrónica el día 07 de setiembre de 2022 (foja 06), razón por la cual, el plazo para la presentación de la subsanación vencía el 21 de setiembre de 2022;

9. Que, mediante el Oficio N.º 324-2022-MDAV-ALC debidamente registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el día 19 de setiembre de 2022 (Sl. N.º 24721-2022) (fojas 07 al 08), "la Municipalidad", dentro del plazo consignado en el considerando precedente, precisó información y remitió documentación con la finalidad de levantar las observaciones formuladas por esta subdirección: **i)** señaló que el plazo de vigencia de la reserva predial sería de cuatro (04) años; **ii)** remitió documentación técnica tanto del área inscrita a favor del Estado-SBN así como de las áreas inscritas a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego-MIDAGRI; **iii)** preciso que el proyecto a ejecutar reviste uno de gran envergadura y se encontraba dentro de los alcances del numeral 3.1 del Artículo 3º del Decreto Legislativo N.º 1280 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2017-VIVIENDA; y, **iv)** remitió el plan conceptual de "el proyecto";

10. Que, mediante el Informe Preliminar N.º 01301-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2022 (fojas 293 al 297), esta subdirección plasmó la evaluación técnica efectuada al documento descrito en el considerando precedente, determinándose lo siguiente:

10.1. *El área solicitada en reserva recae en el ámbito de cinco (05) predios estatales ubicados en diversas zonas del distrito de Aguas Verdes, provincia Zarumilla y departamento de Tumbes, inscrito parcialmente sobre las partidas a favor de entidades del ESTADO, constituido por terrenos urbanos y extra urbanos de acuerdo al Sinabip, visor de Sunarp y estudio de partidas, según el siguiente detalle:*

- a) *Cámara de Bombeo Proyectado N.º 03: Partida N.º 04003294 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 49699 (2 411.20 m²).*
- b) *Cámara de Bombeo Proyectado N.º 07: Partida N.º 04003294 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 49699 (1 879.18 m²).*
- c) *Pozo Primavera N.º 01 Parte 1: Partida N.º P15148455 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 55356 (488.46 m²).*
- d) *Pozo Primavera N.º 01 Parte 2: Partida N.º P15148189 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 55178 (11.54 m²).*
- e) *Reservorio Proyectado N.º 04 Pozo Primavera N.º 02: Partida N.º 04003294 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 49699 (1 019.59 m²).*

10.2. *En la documentación técnica presentada por el administrado, el predio 3 (P15148455) se encuentra afectado en uso a la Municipalidad Distrital de Aguas Verdes.*

10.3. *De la revisión del Geocatastro - SBN se observa que los 05 predios solicitados no se superponen con solicitudes de ingreso, ni con procesos judiciales; asimismo, de la revisión de otras bases temáticas no presentan superposición con Áreas Naturales Protegidas, Restos Arqueológicos, vías, ni concesiones mineras.*

10.4. *De la imagen referencial obtenida del programa Google Earth de fecha junio-2022, se observa que los cinco (05) predios solicitados se encuentran en área urbana consolidada, con la condición de "desocupados".*

10.5. *Del visor de la Sunarp se observa que los predios se encuentran conforme lo señalado por la municipalidad.*

VISOR SUNARP			DEL ADMINISTRADO		
Predio	Partida Registral O.R. Tumbes	DISTRITO	Partida Registral O.R. Tumbes	DISTRITO	
1	04003294	AGUAS VERDES	04003294	AGUAS VERDES	
2	04003294 04009573 (*)	AGUAS VERDES	04003294	AGUAS VERDES	
3	P15148455 P15148189 (*)	AGUAS VERDES	P15148455	AGUAS VERDES	
4	P15148189	AGUAS VERDES	P15148189	AGUAS VERDES	
5	04003294	AGUAS VERDES	04003294	AGUAS VERDES	

10.6. De los Requisitos establecidos en el Artículo 81.3 de “el Reglamento”, “el administrado” no cumple con presentar algunos de los requisitos técnicos establecidos, tales como: **i) Certificado de Búsqueda Catastral de cada uno de los cinco (05) predios, de los cuales los predios 2° y 3° según el visor de la Sunarp presentarían superposición con los predios colindantes; y, ii) Del Plan conceptual en el punto justificación de la dimensión, señala a cuatro (04) predios ubicados en el distrito de Zarumilla, siendo el área de solicitud de reserva de los cinco (05) predios el distrito de Aguas Verdes.**

11. Que, mediante el Oficio N.º 04255-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de octubre de 2022 (fojas 298 al 299), esta subdirección hizo de conocimiento de “la municipalidad” la evaluación efectuada a su requerimiento de reserva predial, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado, para subsanar observaciones bajo el apercibimiento de declararse su inadmisibilidad en caso de incumplimiento, siendo éstas las siguientes: **i) Predio inscrito en la Partida N.º P15148455 del del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura y signado con el CUS N.º 55356, se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad”, razón por la cual no ameritaría otorgar la reserva ya que el predio se encuentra bajo su administración, debiéndose pronunciar al respecto; ii) no presentación del Certificado de Búsqueda Catastral de cada uno de los cinco (05) predios, toda vez que los predios inscritos en las Partidas N.º 04003294 y P15148455 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N.º I-Sede Piura, según el visor de la Sunarp presentarían superposición con los predios colindantes; iii) de la revisión del plan de conceptual en el punto “justificación de la dimensión”, se advierte que su representada hace referencia a cuatro proyectos que vienen siendo ejecutados por la Municipalidad de Zarumilla, y al estar la presente evaluación relacionada a proyectos de la Municipalidad de Aguas Verdes, corresponde a su representada aclarar la información antes citada, precisando si la misma es la correcta o en su defecto se trata de un error material contenido en el plan conceptual; asimismo, en atención al art. 6.2.2 de la Directiva n.º DIR-00006-2022-SBN deberá presentar un nuevo plan conceptual debidamente visado por la autoridad o área competente, de acuerdo al marco de sus funciones establecidas en su ROF;**

12. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 04255-2022/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado por esta subdirección el día 27 de octubre de 2022, a la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia a “la Municipalidad”, tal como consta del cargo de Constancia de Notificación Electrónica (foja 300), razón por la cual, el plazo para subsanar las observaciones incoadas por esta subdirección vencía el 14 de noviembre;

13. Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID y del Sistema de Gestión Documental-SGD, a los cuales se acceden a manera de consulta y que se encuentran en constante actualización, se verificó que dentro del plazo prescrito en el considerando precedente, “la Municipalidad” no cumplió con subsanar las observaciones formuladas por esta subdirección (foja 301), correspondiendo por tanto hacer efectivo el apercibimiento contenido en éste, declarándose por tanto la inadmisibilidad del requerimiento de reserva predial y disponiéndose el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066- 2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, “la Directiva N.º DIR-00006-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales N.º 00563, 00564 y 00565-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2023;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de reserva predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AGUAS VERDES**, por los argumentos 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](http://www.gob.pe/sbn)).

Regístrese, comuníquese y publíquese.  
P.O.I.N.º 18.1.3.4

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**