

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1593-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 27 de noviembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente n° 359-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUYO**, representada por el Alcalde Distrital, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 38 971,78 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Suyo, provincia de Ayabaca, departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Agricultura y Riego (actualmente, Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego), en la partida registral n° 04021831 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS n° 194923 (en adelante, “el predio”); 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley n° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n° 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 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.

2. Que, mediante Resolución n.° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPI**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192 y de la Ley n.° 30556.

3. Que, mediante solicitud S/N (Formato Referencial N.° 1) y anexos presentados el 23 de mayo de 2024 [S.I. n° 14020-2024 (fojas 2 al 41)], la Municipalidad Distrital de Suyo, representada por su Alcalde

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

Distrital, Jorge Huanca Merino (en adelante, "la Municipalidad"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: "Ampliación y mejoramiento de los servicios de agua potable y saneamiento en la ciudad de Suyo, distrito de Suyo, provincia de Ayabaca - Piura" (en adelante "el proyecto").

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n° 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° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N° 1192"), 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 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 "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, 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, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución n° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva n° 001-2021/SBN").

6. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva n° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la "SBN", como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, mediante Oficio n° 01084-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 3 de junio de 2024 (foja 42), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral n° 04021831 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n° I – Sede Piura, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo n° 1192", el cual consta inscrito en el asiento D0003 de la partida citada.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva n° 001-2021/SBN", mediante Oficio n° 01711-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de julio de 2024, notificado el 9 de julio de 2024 (foja 54), se hace de conocimiento, como titular de "el predio", al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego que, "la Municipalidad" ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo n° 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

10. Que, evaluada la documentación presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar n° 00453-2024/SBN-DGPE-SDDI emitido el 26 de junio de 2024 (fojas 44 al 49), aclarado mediante el Informe Preliminar n° 00522-2024/SBN-DGPE-SDDI emitido el 5 de julio de 2024 (foja 50), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada

en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a "la Municipalidad", mediante Oficio n° 01698-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 8 de julio de 2024 [en adelante, "el Oficio" (foja 51 y 52)] siendo las siguientes: **i)** el Formato Referencial N.º 1 presentado, que contiene la solicitud de transferencia en el marco del "Decreto Legislativo n.º 1192" respecto de "el predio"; no indica la norma que declara "el proyecto" de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, de acuerdo con lo establecido en el literal d) del sub numeral 5.4.2 del numeral 5.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN"; **ii)** el Plan de Saneamiento físico y legal (en adelante, "PSFL") no se encuentra visado por el profesional legal (abogado) designado por el titular de "el proyecto", conforme se requiere en el literal a) del sub numeral 5.4.3 del numeral 5.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN"; **iii)** revisada la partida electrónica n° 04021831 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se advierte que en su asiento D0002 consta inscrita la afectación en uso de un área de 27 877,92 m2 que forma parte del predio matriz, a favor del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional, por el lapso de 29 meses; la misma que a la fecha estaría vencida. No obstante, sin perjuicio de lo señalado, resulta necesario que se indique si dicha carga afecta o no a "el predio" y, de ser el caso, deberá señalarse en el "PSFL" si es posible la coexistencia de "el proyecto" con la afectación en uso citada o, en su defecto, deberá solicitarse en forma expresa la extinción parcial de la afectación en uso; todo esto, de conformidad con el sub numeral 6.2.6 de de la "Directiva n° 001-2021/SBN"; **iv)** no presenta el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en el ítem ii. del literal d) del sub numeral 5.4.3 del numeral 5.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN"; **v)** según el geovisor SICAR de MIDAGRI; "el predio" no recae sobre predios rurales, comunidades campesinas ni nativas; no obstante, en el "PSFL" se indica que "el predio" forma parte de otro de mayor extensión denominado La Tina; **vi)** según el geovisor del GEOCATMIN; "el predio" presenta superposición total con la concesión minera MSITI SALVA 2, con código 030015022 en estado: trámite, cuyo titular es Salvador Jose Asunción Sánchez Cerna; situación que no fue advertida en el "PSF"; **vii)** los documentos técnicos presentados (plano y memoria descriptiva de "el predio") no se encuentran firmados por verificador catastral, conforme se requiere en los acápites iv. y v. del literal d) del sub numeral 5.4.3 del numeral 5.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN". Asimismo, se advierte que el remanente presentado no guarda relación con su antecedente registral, debido al desplazamiento advertido; **viii)** el plano perimétrico y la memoria descriptiva, no indican que "el predio tiene como colindante a la partida n° 04021831 de titularidad del Ministerio de Agricultura y Riego (actualmente, Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego); **ix)** de la revisión del plano perimétrico se advierte una diferencia de 0.01 m2, entre el área resultante de la digitalización de las coordenadas indicadas en el referido plano de 38 971,79 m2, con el área solicitada de 38 971,78 m2; **x)** no cumple con presentar la documentación técnica del área remanente, la cual es requerida en el ítem vi. del literal d) del sub numeral 5.4.3 del numeral 5.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN"; y, **xi)** no cumple con remitir la información digital de los documentos técnicos (plano perimétrico del área a independizar y remanente, de ser el caso). En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN".

**11.** Que, en el caso concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha 22 de agosto de 2024, a través del correo electrónico autorizado por "la Municipalidad" para la notificación electrónica, conforme al cargo del mismo (foja 56); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley n° 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 6 de septiembre de 2024; habiendo "la Municipalidad", en ese mismo día, remitido el Oficio n° 421-2024/MDS-A y anexos [S.I. n° 25848-2024 (fojas 57 al 91)] a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio".

**12.** Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por "la Municipalidad", mediante Informe Preliminar n° 01345-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 18 de octubre de 2024 y el Informe Técnico Legal n° 1647-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2024, se concluyó lo siguiente: **i)** con respecto a la norma que declara "el proyecto" de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, requerido en el literal d) del sub numeral 5.4.2 del numeral 5.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN"; se tiene que "la Municipalidad", a través de la nueva solicitud S/N (Formato Referencial N.º 1) presentada, ha señalado como base legal que sustenta su requerimiento -entre otros- el Decreto Legislativo n° 1280, Decreto que aprueba la ley marco de la gestión y prestación de los servicios de saneamiento. En relación a lo indicado, cabe mencionar que el numeral 3.1. del artículo 3° de la norma citada, declara de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de agua

potable y saneamiento, que comprende, entre otros, los predios, infraestructuras y/u otros activos, que integran los mencionados servicios, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente. En ese sentido, siendo que “el predio” es requerido para ejecutar un proyecto vinculado a la gestión y prestación de los servicios de agua potable y saneamiento (“el proyecto”), se tiene por subsanada la observación; **ii)** se ha cumplido con presentar el Plan de Saneamiento físico y legal debidamente firmado por un profesional técnico y un profesional legal, conforme lo establece el literal a) del sub numeral 5.4.3 del numeral 5.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”; **iii)** en relación a la afectación en uso inscrita en el asiento D0002 de la partida electrónica n° 04021831, sobre un área de 27 877,92 m<sup>2</sup> otorgada a favor del Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional; “la Municipalidad” ha señalado que la misma no afecta a “el predio”, por ubicarse en zonas diferentes; **iv)** no ha cumplido con presentar el Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, lo cual es requerido en el ítem ii. del literal d) del sub numeral 5.4.3 del numeral 5.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”. Cabe señalar que el cargo de solicitud del servicio de publicidad del Certificado de Búsqueda Catastral presentado no resulta suficiente para dar por subsanado tal extremo de la observación; **v)** con respecto a la discrepancia advertida entre el “PSFL” y el resultado de la consulta al visor SICAR de MIDAGRI, se tiene que en el literal c) del punto IV.1.2 del nuevo Plan de Saneamiento físico y legal presentado, “la Municipalidad” ha aclarado que el predio La Tina es de propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego (actualmente, Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego), cuya extensión inscrita es de trece mil hectáreas; razón por la cual indicó que “el predio” forma parte del mismo. En ese sentido, se colige que el predio La Tina corresponde al área de mayor extensión inscrita en la partida n° 04021831, del cual forma parte “el predio”; **vi)** en relación a la superposición de “el predio” con la concesión minera MSITI SALVA 2, con código 030015022, en estado: en trámite, visualizada en el geovisor del GEOCATMIN; se tiene que en el literal c) del punto IV.1.2 del nuevo Plan de Saneamiento físico y legal presentado, “la Municipalidad” hace mención sobre la misma, precisando además que la concesión minera no se encuentra en proceso de exploración ni explotación, por cuanto no cuenta con licencia social para su ejecución, entre otros. En tal sentido, corresponde proseguir con la evaluación del presente procedimiento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, consignando como carga la referida superposición, de conformidad con el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”; **vii)** “la Municipalidad” ha cumplido con presentar los documentos técnicos (plano y memoria descriptiva de “el predio”) debidamente firmados por verificador catastral, conforme se requiere en los acápite iv. y v. del literal d) del sub numeral 5.4.3 del numeral 5.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”. Y, con respecto al área remanente, “la Municipalidad” ha señalado que no presenta los documentos técnicos correspondientes, toda vez que el predio (matriz) inscrito en la partida registral n° 04021831 es de gran extensión y existen innumerables independizaciones sobre aquella, no siendo posible determinar su remanente; por lo que, se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución n° 097-201 3-SUNARP-SN; **viii)** sobre el colindante de “el predio”, se tiene que, en la nueva documentación técnica presentada, “la Municipalidad” ha reiterado que aquel colinda con el predio La Tina. En tal caso, siendo que, en el ítem v) del presente considerando se concluye que el predio La Tina refiere al predio matriz de propiedad del Ministerio de Agricultura y Riego (actualmente, Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego), se tiene por subsanado tal extremo de la observación; **ix)** con respecto a la diferencia entre el área resultante de la digitalización de las coordenadas indicadas en el plano presentado inicialmente y “el predio”; se tiene que de la reconstrucción de las coordenadas indicadas en el nuevo plano perimétrico, se obtiene un área resultante de 38 971,78 m<sup>2</sup>, lo cual concuerda con el área solicitada; **x)** sobre la omisión en la presentación de la documentación técnica del área remanente, se está a lo indicado en el ítem vii del presente considerando; y, **xi)** “la Municipalidad” ha cumplido con presentar la información digital del plano perimétrico de “el predio”, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

**13.** Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar todas las observaciones descritas en “el Oficio”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “la Municipalidad” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

**14.** Que, asimismo, es preciso mencionar que, mediante escrito S/N, presentado el 4 de octubre de 2024 [S.I. n° 29021-2024 (foja 92 al 99)], “la Municipalidad” pretende adjuntar documentación complementaria a fin de subsanar la observación descrita en el ítem iv) del décimo considerando; sin embargo, al haberse presentado fuera del plazo otorgado, no corresponde ser merituada.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n° 1192”, “TUO de la Ley n° 27444”, “TUO de la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG, Resolución n° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 1647-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2024.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUYO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Comuníquese y archívese.**  
POI 18.1.2.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**