**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES**

**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

# RESOLUCIÓN N° 0306-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2025

**VISTO:**

El Expediente Nº **675-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMOTAPE** representado por su alcalde Alejandro Egberto Castro Peña, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un predio cuya área es de 100 705,57 m$^2$ (10.07057 ha), ubicado en el distrito de Amotape, provincia de Paita y departamento de Piura; 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 (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 50º y 51º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, aprobado por Decreto Supremo Nº 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 esta Superintendencia

**3.** Que, mediante el Oficio N° 0377-2024-MDA-A de 20 de setiembre de 2024 (S.I. N° 27363-2024) la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMOTAPE** representado por su alcalde Alejandro Egberto Castro Peña (en adelante "la administrada"),peticiona la transferencia interestatal del "predio" a fin de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en la localidad de Amotape y el Tembo distrito de Amotape, provincia de Paita y departamento de Piura" (en adelante "el proyecto"), sobre el mismo (fojas 1 a 2). Para tal efecto adjunta, los siguientes documentos: **1)** certificado de búsqueda catastral (fojas 2); **2)** informe técnico N° 006715-2024-Z.R. N° I SEDE PIURA/UREG/CAT de 27 de junio de 2024 (fojas 4); **3)** memoria descriptiva (fojas 7)**; 4)** plano de ubicación y localización (fojas 9); y, **5)** lote matriz (fojas 10 y 11).

**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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica**En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96573537Q8**

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 numeral 212.2 del artículo 212° de "el Reglamento", establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

**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 100º, 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 Nº 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 100º 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 nuestroordenamiento jurídico.

**10.**Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1122- 2024/SBNDGPE-SDDI del 16 de octubre del 2024 (fojas 15), se advierte respecto de "el predio" lo siguiente:

- **i.** Se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N° 11023138 de Registro de Predios de la Oficina Registral Sullana, con CUS 45908.
- **ii.** Se advierte que "el predio" se encuentra a 94.3 metros del sitio arqueológico San Jorge aprobada por RDN 783 de fecha 09.04.2010 siendo necesario que se hagan las consultas pertinentes con la finalidad de identificar si es que afectaría a "el predio".
- **iii.** De la revisión del Visor – IGN con la Carta Nacional a escala 1:25 000 se visualiza para el lado sureste la superposición con trazos de una quebrada intermitente. De ser necesario, se recomienda realizar la consulta a la entidad competente.
- **iv.** "La administrada" no presenta plan conceptual del proyecto, ni Acuerdo de Concejo Municipal.
- **v.** Se ubica en zona de expansión urbana, de topografía variada y suelo arenoso/rocoso. Asimismo, se visualiza que "el predio" se encuentra colindante a una vía sin mayor información sobre esta. Se advierte que el predio se encuentra en condición de totalmente desocupado. Análisis sustentado en las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 18.10.2023

**11.** Que, mediante Oficio N° 2640-2024/SBN-DGPE-SDDI de 24 de octubre de 2024 esta Subdirección solicitó al Ministerio de Cultura nos informe lo siguiente: **i)** si "el predio" se encuentra afectado por el Sitio Arqueológico San Jorge u otros sitios arqueológicos, prehispánicos o vestigios arqueológicos; **ii)** de ser el caso, indicar el área involucrada en la afectación (si es total o parcial),

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96573537Q8**

remitiendo para ello los datos técnicos en formato digital y/o gráfica; e, **iii)** informar si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición.

**12.** Que, en ese atención a lo solicitado, mediante el Oficio N° 01341-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC del 30 de diciembre de 2024 (S.I. N° 00062-2025) el Sr. Jimi Alfredo Espinoza Rojas de la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura señala que a nivel gráfico referencial en el área materia de su consulta para llevarse a cabo el procedimiento de transferencia interestatal no se visualiza solapamiento con ámbito que constituya bien inmueble prehispánico de manera que respecto a las tres consultas formuladas en el Oficio N° 02640-2024/SBNDGPE-SDDI no existirían interferencias de índole arqueológica que impidan la continuidad del procedimiento en curso, tomando como base lo registrado en el SIGDA. Sin embargo, y sin perjuicio de lo previamente señalado, al advertirse cercanía de 94.3 metros con el bien inmueble prehispánico en cuestión, el cual ha sido registrado únicamente mediante una coordenada, no se descarta la posibilidad de que una vez determinada la extensión del citado bien inmueble prehispánico, esta pueda solaparse al ámbito consultado, lo cual podrá ser corroborado mediante los correspondientes trabajos de campo del personal especializado.

**13.** Que, mediante Oficio N° 2644-2024/SBN-DGPE-SDDI de 24 de octubre de 2024 esta Subdirección solicitó a la Autoridad Nacional de Agua nos informe lo siguiente: **i)** si "el predio" se encuentra afectado por bienes de dominio público hidráulico; **ii)** de ser el caso, indicar el área involucrada en la afectación, remitiendo para ello la documentación técnica correspondiente; e, **iii)** informar si sobre la posible área afectada existiría alguna restricción o limitación para su disposición. Cabe precisar que dicho requerimiento a la fecha de emisión del presente informe no ha sido atendido.

**14.** Que, mediante Informe Preliminar N° 0049-2025/SBN-DGPE-SDDI de 22 de enero de 2025, se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por “la administrada”, advirtiéndose del proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en la localidad de Amotape y el Tembo distrito de Amotape, provincia de Paita y departamento de Piura”, lo siguiente:

**A.** Deberá adjuntar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua – ANA que defina la faja marginal de los cuerpos de agua, así como la documentación técnica y legal (física y/o digital); que sustente dichos documentos. Siendo que, de superponerse con bienes de dominio público hidráulico deberá excluirse esa área, debiendo adjuntar nueva documentación técnica, presentando los documentos siguientes:
   **1.** Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84 a escala 1/100, 1/200, 1/500, 1/1000 o múltiplo apropiado con indicación del área, linderos, medidas perimétricas autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.
   **2.** Plano de ubicación.
   **3.** Memoria descriptiva indicando la ubicación, el área, los linderos, medidas perimétricas (con los nombres de los colindantes, si los hubiera), autorizado por ingeniero o arquitecto colegiado.

**B.** “La administrada” no presenta el Acuerdo de Concejo, mediante el cual se autorice al alcalde, para que solicite la transferencia interestatal de “el predio”.
**C.** Se advierte que no ha adjuntado plan conceptual del proyecto o expediente del proyecto.
**D.** En tal contexto, de acuerdo a lo indicado en el “el Reglamento” y “la Directiva”, “la administrada” deberá considerar y presentar, lo siguiente:

- El **plan conceptual** debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; **o**
- El **expediente del proyecto** debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios,

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96573537Q8**

justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.
Es importante resaltar que, los documentos antes indicados, deben ser visados y aprobados por el área competente de "el administrado" según su ROF y, deben guardar correspondencia de ser el caso con "el predio".

- De acuerdo a lo establecido en el numeral o literal 4) del artículo 100º de "el Reglamento" deberá presentar el documento emitido por la Autoridad Nacional del Agua que defina la faja marginal del cuerpo de agua.
- Deberá indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades y competencia para ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en la localidad de Amotape y el Tembo distrito de Amotape, provincia de Paita y departamento de Piura".

**15.** Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 0092-2025/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2025 (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "la administrada" lo señalado en el considerando que antecede otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (2 días hábiles), computados a partir del día siguiente de la notificación de "el Oficio", para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisible su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de "el Reglamento", concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el "TUO de Ley N° 27444").

**16.** Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el 03 de febrero de 2025, a través de la Oficina de Tramite Documentario siendo recepcionado por el Señor Luis Alberto Vargas Meléndez en la dirección señalada en el tercer considerando; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del "TUO de Ley N° 27444". Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar la observación advertida **venció el 19 de febrero del 2025**.

**17.** Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en "el Oficio", "la administrada" no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el Oficio; debiéndose por tanto declarar inadmisible su solicitud de transferencia interestatal disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

**18.** Que, queda expedito el derecho de "la administrada" para peticionar nuevamente la transferencia interestatal de "el predio", 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución Nº 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 0049-2025/SBN-DGPE-SDDI del 22 de enero del 2025; y, el Informe Técnico Legal Nº 335-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero del 2025.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia predial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMOTAPE** representado por su alcalde Alejandro Egberto Castro Peña, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96573537Q8**

**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, y comuníquese**

P.O.I N° 18.1.2.4

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 17:52:33-0500

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

Firmado digitalmente por:
HACHOQUE CRISTOBAL Yeimit Leonor
FAU 20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 16:43:35-0500

**Profesional de la SDDI**

Firmado digitalmente por:
LEZAMA VASQUEZ Sofia Ximena FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 16:45:14-0500

**Profesional de la SDDI**

Firmado digitalmente por:
GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU
20131057823 hard
Fecha: 28/02/2025 16:46:21-0500

**Profesional de la SDDI**

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **96573537Q8**