

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0999-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N° 473-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA** representado por su gobernador, Luis Ernesto Neyra León, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 4 628,84 m², inscrito en la partida registral N° 11146107 de la Oficina Registral de Piura, ubicado en la playa La Grama del Centro Poblado La Islilla, en el distrito y provincia de Paíta, 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 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° 169-2024/GRP-100000 presentado el 05 y 24 de junio del 2024 (S.I. N° 15542-2024 y 17484-2024) el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representado por el Gobernador Regional Luis Ernesto Neyra León (“la Administrada”), solicita la transferencia interestatal de “el predio” con la finalidad de destinarlo para el proyecto denominado “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura”. Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Copia de DNI del Gobernador Regional (fojas 4); **b)** Partida registral n° 11146107 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 7 al 10); **c)** Acuerdo de concejo N° 2173-2024/GRP-CR emitido por el Gobierno Regional de Piura el 31 de mayo del 2024 (fojas 13 al 20); y, **d)** Formato Referencial n°2: Plan Conceptual o idea del Proyecto “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura” (fojas 21 al 30); y, **e)** Documentación técnica de fecha abril de 2024 con cuadro de coordenadas en Sistema UTM WGS84 y PSAD56S Zona 17S, suscrita por el Ing. Carlos Hildebrando Castillo Albines. Verificador Catastral con registro CIP n°101254 (fojas 49).

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, 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 “T.U.O. de la Ley N° 27444”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° del mencionado TUO 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 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.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 00744-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio del 2024 (fojas 55 al 64), en el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Forma parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11146107 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 91597.

- ii) Se ubica en la zona del litoral, donde se observa que el borde presenta promontorios rocosos que rompe con la continuidad geográfica por lo que según artículo 6° del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- iii) No presenta zonificación según lo visualizado en el visor del Ministerio de Vivienda.

12. Que, de acuerdo a lo antes expuesto, ha quedado determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad, razón por la cual, se evaluará el cumplimiento de los requisitos previstos para cada causal de conformidad con el artículo 212° de “el Reglamento” y numeral 6.2 de “la Directiva”.

13. Que, ese sentido, mediante Informe Preliminar N° 00782-2024/SBN-DGPE-SDDI de 08 de julio de 2024 (fojas 68 y 69), se realizó el diagnóstico legal de la documentación presentada por “la Administrada”, a fin de determinar si ha cumplido con presentar los requisitos formales de la solicitud de transferencia, advirtiéndose lo siguiente:

- “La Administrada” presentó el Acuerdo de Concejo Regional N° 2173-2024/GRP-CR del 31 de mayo del 2024, mediante el cual se autoriza al Gobernador Regional para que solicite la transferencia interestatal de “el predio”.
- “La Administrada” adjuntó el Formato Referencial N° 2 – Plan conceptual o idea de proyecto denominado “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura”, en el cual de la verificación de los requisitos establecidos para el plan conceptual de acuerdo al artículo 153° de “el Reglamento”, se advierte lo siguiente: a) en cuanto a la descripción técnica del proyecto, no hace mención a la distribución de las áreas destinadas para el proyecto, teniendo en consideración que el área total solicitada es de 4 628,84 m², lo que deberá precisar para determinar el área útil del proyecto; y, b) el cronograma preliminar indica que la elaboración del expediente técnico se ejecutará bajo la modalidad de “in house”, sin embargo, deberá precisar el tiempo aproximado y etapas para ejecutar el proyecto.
- De la lectura del plan conceptual antes señalado, se advierte que la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por el Fondo Nacional de desarrollo Pesquero – FONDEPES y será ejecutado por un tercero, señalando como marco legal el artículo 62° del Reglamento de la Ley General de Pesca aprobado por Decreto Supremo N° 012-2001-PE, a través del cual FONDEPES promueve y desarrollo la construcción de infraestructura básica y el equipamiento para el desarrollo de la pesquería artesanal, mediante la entrega en administración, uso u otra modalidad legal de muelles, desembarcaderos y otros sistemas de desembarque.

14. Que, por lo antes expuesto, a fin de continuar con la evaluación integral del procedimiento de transferencia interestatal, con Oficio N° 02095-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección informó a “la Administrada” lo advertido sobre “el predio” además, se solicitó precisar la siguiente información:

- ✓ Deberá precisar la descripción técnica del proyecto y el cronograma preliminar del plan conceptual de conformidad con las especificaciones señaladas en el artículo 153° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2.2 de “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”.
- ✓ Deberá precisar la normativa o convenio que apruebe el financiamiento del proyecto por FONDEPES.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles 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 N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

15. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue notificado el 10 de julio de 2024, a través de su mesa de parte virtual de “el Administrado”, según consta en el cargo con Código N° 21427-2024 (fojas 72), razón por la cual, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4¹ del artículo 20° del “TUO de la 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 las observaciones advertidas venció el **30 de julio de 2024**.

16. Que, mediante Oficio N° 213-2024/GRP-100000 presentado el 24 y 30 de julio de 2024 (S.I N° 20944-2024 y 21200-2024), dentro del plazo establecido “la Administrada”, presentó, entre otros, lo siguiente: i) Plan conceptual; ii) Decreto Supremo N° 010-02-PE; iii) Resolución Ministerial N° 346-2012-PRODUCE; y, iv) Resolución Ministerial N° 081-2023-PRODUCE (fojas 73 al 142).

17. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si “la Administrada” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de transferencia interestatal descritas en el décimo tercer considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

Respecto a que deberá precisar la descripción técnica del proyecto y el cronograma preliminar del plan conceptual de conformidad con las especificaciones señaladas en el artículo 153° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2.2 de “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”.

Al respecto, de la documentación presentada por “la Administrada”, se advierte que adjunta el Plan conceptual denominado “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura”, visado por la Dirección de Pesca artesanal y la Dirección Regional de la Producción del Gobierno Regional de Piura, de conformidad con el artículo 90° y 97° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, del Gobierno Regional de Piura², el cual señala lo siguiente:

- especificaciones generales,
- 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.

Sin embargo, en relación al cronograma se advierte un error material en los años, mientras que en el cuadro de justificación de áreas se advierte que la sumatoria de áreas no corresponde con “el predio”. Asimismo, adjuntan un plano relacionado que no corresponde con “el predio”. Por lo tanto, no ha cumplido con subsanar la primera observación.

En relación a la normativa o convenio que apruebe el financiamiento del proyecto por FONDEPES.

Al respecto, en el Plan Conceptual se advierte en el rubro de presupuesto y forma de financiamiento que, “el proyecto” será financiado por el Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero – FONDEPES, precisando el marco normativo que sustenta dicha intervención. Por lo tanto, ha cumplido con subsanar con la segunda observación.

18. Que, mediante Oficio N° 234-2024/GRP-100000 del 13 y 15 de agosto de 2024 (S.I N° 22887-2024 y 23093-2024) “la Administrada” fuera del plazo otorgado, presenta, entre otros, el Plan conceptual y

¹ Artículo 20.- Modalidades de notificación

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

² Aprobado mediante Ordenanza Regional N° 428-2018/GRP-CR publicado el 10 de noviembre de 2018.

sus anexos (fojas 143 al 157). Sin embargo, de acuerdo al marco legal descrito en el noveno considerando de la presente Resolución, no corresponde a esta Subdirección dentro del presente procedimiento evaluar los documentos presentados, no obstante, de mantener interés en continuar con el procedimiento de transferencia, se deja a salvo su derecho para petitionar en una nueva solicitud el requerimiento de transferencia y precisar el desglose de los documentos que estime pertinente a fin de continuar con el procedimiento de transferencia.

19. Que, en tal sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiéndose declarar inadmisibile el pedido de transferencia y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

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 Informe Preliminar N° 00782-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 1038-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA** representado por su gobernador, Luis Ernesto Neyra León, 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI