

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1260-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N° 551-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representada por su gobernador regional, Luis Ernesto Neyra León, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de dos (02) predios de 399,07 m² (en adelante “el predio 1”) y 8 630,17 m² (en adelante “el predio 2”), ubicados en el distrito y provincia de Sechura y departamento de Piura (en adelante, llamados en conjunto: “los predios”); 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 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° 209-2024/GRP-100000 presentado el 16 de julio del 2024 (S.I. N° 20015-2024) y el 30 de setiembre del 2024 (S.I N° 21198-2024) el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representado por su gobernador regional, Luis Ernesto Nerya León (en adelante “el GORE PIURA”), solicita la transferencia interestatal a título gratuito de “los predios”, para destinarlos a la ejecución del proyecto denominado: “Ampliación y Mejoramiento de los Servicios Intermedios de Pesca Artesanal del Desembarcadero Pesquero Artesanal Las Delicias, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto se adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copia de Documento Nacional de Identidad (DNI) del Gobernador Regional; **b)** Partida Registral N°11203251; **c)** Certificado de Búsqueda catastral (Publicidad n°3456646) de fecha 29.05.2024; **d)** Acuerdo de Concejo n°2186-2024/GRP-CR del 24/06/2024; **e)** Plan Conceptual o idea del Proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los servicios intermedios de Pesca Artesanal del Desembarcadero Pesquero Artesanal Las Delicias, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura”; y, **f)** Documentación técnica de fecha enero de 2024 con cuadro de coordenadas en Sistema UTM WGS84 Zona 17S, suscrita por el Ing. Wilmer A. Flores Pérez con registro CIP n°37323 (02 planos Perimétrico – Ubicación y memoria descriptiva).

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, por su parte, el numeral 189.1 del artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad evalúa la solicitud presentada, y de corresponder, solicitará su aclaración, ampliación o reformulación del pedido o requiere documentación complementaria. Asimismo, verifica si cumple los requisitos exigidos, efectuando la observación correspondiente en caso de incumplimiento. Mientras que el numeral 189.2. del mismo artículo, indica que la entidad solicita la subsanación de las observaciones otorgando un plazo no mayor de diez (10) días, que puede ser prorrogado por el mismo plazo a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad declara la inadmisibilidad de la solicitud.

6. Que, de acuerdo a los artículos 207° y 208° de “el Reglamento”, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, y puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias.

7. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional con funciones transferencias o la SBN, según sea el caso; de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 100° y los numerales 213.3 y 213.4 del artículo 212° de “el Reglamento”, y en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada mediante Resolución N° 0006-2022/SBN (en adelante “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”).

8. Que, el numeral 5.4.3) de “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”, prevé que la transferencia de dominio de un predio estatal requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

9. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que, 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 de éste; 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”.

10. Que, como parte de la etapa de calificación esta Subdirección, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio” y determinar la competencia de la SBN, se evaluó la documentación técnica presentada por “el administrado”, emitiendo el Informe Preliminar N° 00986-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2024, complementada con Informe Preliminar N° 01062-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2024 en el que se concluye, entre otros, respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, entre otros, lo siguiente:

Respecto de “el predio 1”:

- Conforme a las coordenadas UTM zona 17S datum WGS84, consignadas en los Planos presentados, se obtiene un área gráfica de 399,07 m² concordante con dicha área materia de interés.
- Efectuada la consulta en el GEOCATASTRO de esta Superintendencia (Base Gráfica de Predios del Estado) y el visor de SUNARP, presenta superposición total con un área de mayor extensión inscrita a favor del Estado, representado por esta Superintendencia¹ en la partida registral N.° 11203251 de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N.° I – Sede Piura, signado con código único SINABIP (CUS) N.° 130380.
- Está situado fuera del ámbito de aplicación del Plan de Desarrollo urbano (2020 -20230) de La Ciudad de Sechura aprobado mediante Ordenanza Municipal n°018-2021-MPS de fecha 30 de diciembre de 2021.

¹ En mérito de la Resolución N° 0763-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2018, que inscribió definitivamente el dominio a favor del Estado conforme a lo dispuesto en el artículo 17-B.4 de la Ley N° 29151.

- De la consulta al visor de Zona de Playa Protegida – ZPP de esta Superintendencia, recae parcialmente sobre zona de playa en 275,12 m² (68.94%) y 123,95 m² (31.06 %) en zona de dominio restringido.
- Presenta superposición total con ámbito del predio incorporado al Portafolio Inmobiliario del Estado con Registro N°1375-2020 asociado al CUS 130380, sin propuesta para la venta por subasta pública.
- Revisada las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 08.12.2005 (imagen más antigua) se advierte infraestructuras portuarias, posiblemente ejecutadas antes del 09 de setiembre de 1997 con exclusividad.

Respecto de “el predio 2”:

- Conforme a las coordenadas UTM zona 17S datum WGS84, consignadas en los Planos presentados, se obtiene un área gráfica de 8 630,17 m² concordante con dicha área materia de interés.
- Realizada la consulta en la Base de Datos Alfanumérica del aplicativo SINABIP, GEOCATASTRO de la SBN (Base Gráfica de Predios del Estado) se advierte que no presenta superposición con predio del Estado registrado en dicha base gráfica.
- Del visor SUNARP (base grafica registral) se verifica que no cuenta con antecedente o inscripción registral.
- De la consulta al visor de Zona de Playa Protegida – ZPP de esta Superintendencia recae totalmente sobre zona de dominio restringido.
- Revisado el geoportal SICAR del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego se advierte que se encuentra situado gráficamente en ámbito de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura, según el Catastro Rural del Organismo de Formalización Propiedad de la Propiedad Informal (COFOPRI) migrado al MINAGRI y normado por Decreto Supremo N.º 018-2014-VIVIENDA.
- Conforme a la imagen satelital, se observa la existencia de una vía que se articula con la vía nacional, que sería de uso exclusivo para el ingreso a las instalaciones del desembarcadero.
- Revisada las imágenes satelitales de Google Earth de diciembre de 2023 se observa una construcción interna que aparenta una unidad inmobiliaria totalmente cercada, de características físicas propias de actividad pesquera en aproximadamente 3 827,72 m² dentro de esta infraestructura se visualiza una vía interna que conduce al mar a través del muelle.

11. Que, en relación al “predio 1” se determinó que recae parcialmente sobre zona de playa (275,12 m² - 68.94%), por lo que constituye un bien de uso público, inalienable e imprescriptible, conforme a lo establecido en el artículo 1° de la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido (en adelante “Ley de Playas”), por lo que dicha área se encuentra bajo la competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (DICAPI).

12. Que, en cuanto al área de 123,95 m² (31.06 % de “el predio 1”), se advierte que esta se superpone con Zona de Dominio Restringido la cual según el artículo 4 del Reglamento de la “Ley de Playas”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF, establece que las zonas de dominio restringido se destinarán a playas públicas para el uso de la población, salvo que se haya procedido a su desafectación, por tanto el “predio 1” constituye un bien de dominio y tiene la condición de bien de dominio público por su naturaleza razón por la que no pueden ser objeto de acto de disposición alguno, de conformidad con lo previsto en el artículo 73°² de la Constitución Política del Perú concordado con el literal 2 del numeral 3.3³ del artículo 3° de “el Reglamento”.

13. Que, en atención a lo expuesto en el considerando precedente, se advierte que “el GORE PIURA” solicita la transferencia interestatal del referido predio para destinarlo a la ejecución de “el proyecto” cuya finalidad, según el plan conceptual presentado, es pública en tanto que contempla por finalidad otorgar

² Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

³ Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos, los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados a al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal. o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE; y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

adecuadas condiciones para el Desembarque, Embarque, Manipulación y Conservación de Recursos Hidrobiológicos, que guardan relación con su condición de bien de dominio público; por lo que, esta Subdirección estima que al caso concreto de continuar con el interés de adquirir el área de 123,95 m² (31.06 % de “el predio 1”), corresponde el otorgamiento de algún acto de administración que permita mantener dicha condición de dominio público por su relevancia. En atención a lo indicado, la citada área comprende un área residual de la totalidad del predio solicitado, que se encuentra bajo la competencia de esta Superintendencia (al constituir un área sobre Zona de Dominio Restringido) y que puede ser pasible de algún acto de administración, por lo que, queda a consideración del referido gobierno regional si el área descrita previamente le resultaría útil a efectos de desarrollar el proyecto que tiene planificado.

14. Que, por otro lado, se tiene que “el predio 2” recae en ámbito sin inscripción registral a favor del Estado representado por esta Superintendencia; por lo que, no puede ser objeto de acto de disposición alguno en atención a lo señalado en la normativa indicada en el octavo considerando de la presente Resolución, sin perjuicio de ello esta Subdirección solicitará a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal que evalúe la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto del área indicada previamente de acuerdo a sus atribuciones establecidas en el artículo 50° del “ROF de la SBN”.

15. Que, por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes, corresponde declarar improcedente lo solicitado por “el GORE Piura”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

16. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia interestatal no corresponde evaluar la documentación presentada por el “GORE Piura”.

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 de Brigada N° 00653-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre del 2024; y, los Informes Técnico Legal Nros 1280-2024/SBN-DGPE-SDDI y 1281-2024/SBN-DGPE-SDDI, ambos del 30 de setiembre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representado por su gobernador regional, Luis Ernesto Nerya Leon, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, para que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, 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 y comuníquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDD