

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1278-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 220-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representado por el Gobernador Regional, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de 370,40 m², ubicada en el distrito de Las Lomas, provincia y departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, en la partida registral N.º 04016373 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N.º I – Sede Piura, registrado con CUS N.º 194693 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (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 el Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, 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.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439.

3. Que, mediante Anexo 01 presentado el 26 de abril de 2024 [S.I. N.º 11312-2024 (foja 2)], el Gobierno Regional de Piura, representado por su Gobernador Regional, Luis Ernesto Nayra León (en adelante, "GORE PIURA"), solicitó la independización y transferencia de "el predio" en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la construcción de la estructura sanitaria Estación de Bombeo de Aguas Residuales N.º 05 (EBAR N.º 5) que forma parte del proyecto "Rehabilitación, mejoramiento y ampliación del sistema de agua potable y alcantarillado, distrito de Las Lomas, provincia y departamento de Piura" (en adelante "el proyecto").

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo 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.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N.º 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.º 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192", aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-021/SBN").

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", las resoluciones que emita la "SBN" aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 01295-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 13 de junio de 2024, notificado el 17 de junio de 2024 (fojas 44), se hace de conocimiento, como titular de "el predio", al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, que el "GORE PIURA" ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo N.º 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 41º de la norma en mención.

9. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por el "GORE PIURA" emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00265-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de mayo de 2024 (fojas 36 al 43) 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 al "GORE PIURA" mediante Oficio N.º 01705-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 8 de julio de 2024 [en adelante,

“el Oficio” (fojas 46 y 47)], siendo las siguientes: **i)** De la revisión de los documentos técnicos, se advirtió un error material en la Memoria descriptiva respecto al lindero por la derecha, donde indica “(1 tramo) mide 24,70 ml y 28,50 ml, debe decir “(1 tramo) mide 28,50 ml, lo cual se ve graficado en el Plano perimétrico; **ii)** se advirtió que no presentó el archivo digital de la documentación técnica, el cual es necesario para su presentación a SUNARP; **iii)** se advirtió que el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 5192915 fue emitido el 25 de setiembre de 2023, por tanto, a la fecha de la solicitud presentada, este excede el tiempo máximo de antigüedad establecido en “Directiva N.º 001-021/SBN”; **iv)** en el Anexo 01 consigna que “el predio” es de naturaleza eriaza; sin embargo, en el Informe de inspección técnica se señala que “el predio” es de naturaleza expansión urbana; y, **v)** en la Memoria Descriptiva no se consignó la zonificación de “el predio”, de acuerdo a lo establecido en el literal v. del numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-021/SBN”. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 11 de julio de 2024, a la Mesa de Partes del “GORE PIURA”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 48), razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N.º 004 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación vencía el 30 de julio de 2024; habiendo el “GORE PIURA”, dentro del plazo otorgado, remitido el escrito S/N, ingresado el 15 de julio de 2024 [S.I. N.º 19954-2024 (fojas 50 al 55)], a fin de subsanar las observaciones comunicadas mediante “el Oficio”.

11. Que, evaluados los documentos presentados por el “GORE PIURA”, mediante el Informe Técnico Legal N.º 1320-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2024, se determinó lo siguiente:

- (i)** Respecto al error material en los linderos en los documentos técnicos, presenta nueva Memoria descriptiva corrigiendo el lindero por la derecha, señalando que el mismo mide 28,50 ml, el cual guarda correspondencia con el Plano Perimétrico presentado; en tal sentido, se da por subsanada la observación planteada en este extremo.
- (ii)** En relación a la falta de presentación del archivo vectorial del Plano Perimétrico, se advierte que adjunta un archivo en formato dwg. con la denominación “Plano Perimétrico PP-01 EBAR N°5” correspondiente a “el predio”; en tal sentido, se da por subsanada la observación planteada en este extremo.
- (iii)** Respecto al Certificado de Búsqueda Catastral vencido a la fecha de presentación de la solicitud de transferencia, el “GORE PIURA” señala que ha procedido a solicitar la emisión de un Certificado actualizado, por lo que solicita una prórroga de 30 días calendarios a fin de subsanar la observación. Al respecto, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.2.4 de “la Directiva”, la prórroga puede otorgarse de manera excepcional y por única vez, por un plazo de diez (10) días hábiles, siendo que lo solicitado por el “GORE PIURA” excede el plazo regulado en el marco legal señalado; en tal sentido, la observación formulada en este extremo se da por no subsanada.
- (iv)** Respecto a la discrepancia referente a la naturaleza de “el predio” consignada en el Anexo N.º 1 y el Informe de Inspección Técnica; señala que se realizó la indagación correspondiente y aclara que la naturaleza de “el predio” es “expansión urbana”, adjuntando el Anexo 01 corregido; en tal sentido, se da por subsanada la observación planteada en este extremo.
- (v)** En relación a la zonificación de “el predio”, en la nueva Memoria descriptiva presentada, consigna que “el predio” cuenta con zonificación de expansión urbana, por lo que se da por subsanada la observación en este extremo.

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda.

12. Que, por lo expuesto en el ítem **iii)** del considerando precedente, se tiene que el “GORE PIURA” no ha subsanado en su integridad las observaciones formuladas en “el Oficio ”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibles la presente solicitud en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que el “GORE PIURA” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0093-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 1320-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

Artículo 3º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Comuníquese y archívese.

POI 18.1.2.4

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI