SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES NACIONALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 1340-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre del 2024

VISTO:

El Expediente Nº **334-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO**, representado por la encargada del Despacho de la Gobernación Dolibeth Bardales Manrique, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL** de un área de 2 991,45 m^2, ubicado en el distrito de Belén, provincia de Maynas y departamento de Loreto; 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 51º y 52º 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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 0204-2024-GRL-GR presentado el 02 de abril del 2024 (S.I. Nº 08893-2024) el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO**, representado por la encargada del Despacho de la Gobernación Dolibeth Bardales Manrique ("el administrado"), solicita la transferencia interestatal de "el predio" con la finalidad de destinarlo para el proyecto denominado "Mejoramiento de los servicios operativos misionales institucionales en la Gerencia Regional de seguridad ciudadana y en la dirección del archivo regional de Loreto del gobierno regional de Loreto, del distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto" (fojas 1). Para tal efecto, adjunta, entre otros, los documentos siguientes: **a)** formato N° 05-A (fojas 2); **b)** memoria descriptiva (fojas 5); **c)** 14 planos (fojas 9).

4. Que, mediante Oficio N° 327-2024-GRL-GR presentado el 12 de junio de 2024 (S.I. N° 16309-2024) "el administrado" presenta los siguientes documentos: **a)** formato N° 07-A (fojas 18);

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: **88172C1110**

b) memoria descriptiva general (fojas 21); **c)** plano de planteamiento general (fojas 22); **d)** plano de planta topográfica (fojas 23); **e)** plano de ubicación (fojas 25); **f)** plano de planta arquitectónico nivel 1 (fojas 27); **g)** planos (fojas 28).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Que el artículo 208° y 209° de "el Reglamento" respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito de 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".

9. Que, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de "el Reglamento" las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio

10. 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")

11. 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".

12. 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.

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: **88172C1110**

13. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00535-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril del 2024 (fojas 10), el que concluye respecto de "el predio" lo siguiente:

- **i.** Desarrollado el polígono de "el predio" de acuerdo con las coordenadas UTM consignadas en la lámina denominada planta topográfica, se obtiene un área gráfica de 2 991.45 m² la que se toma en cuenta para realizar la evaluación, ya que ni en la solicitud, en la memoria, ni en documento gráfico se especifica de manera puntual el área requerida, sin perjuicio de ello se continuará con la evaluación con el área gráfica obtenida.
- **ii.** Se encuentra formando parte de un ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en la partida registral N° P00008237del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Maynas, con CUS N°42274.
- **iii.** Se encuentra atravesado por la zona norte, por el perímetro del lado este y oste, por línea eléctrica de mediana tensión, de la empresa Electro Oriente, según la fuente de información energética del OSINERMIN que parte de la Sub Estación Santa Rosa, con distancias mínimas de seguridad que se tiene que respetar siendo de 4 metros (vertical) y 2,5 metros (horizontal), según el Código Nacional de Electricidad. Para precisar se deberá solicitar información al ente competente para determinar la ubicación geográfica, el área y porcentaje de afectación de servidumbre de paso. Teniendo en cuenta que el visor es referencial.
- **iv.** Se advierte que el GORE, debe formalizar su solicitud adjuntando los requisitos de acuerdo con lo que especifica la Directiva N°DIR-00006-2022-SBN, aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN de fecha 18 de enero del 2022 (plano, memoria descriptiva, acuerdo de consejo, plan conceptual).
- **v.** Se descarta afectación de la sección vial Av. Prolongación Moore, dado que es una vía consolidada con infraestructura vial con pista de asfalto y veredas de concreto.
- **vi.** "El predio" recae en ZR-DM (zona residencial de densidad media según el plano de zonificación lámina PDU/P 03 del Plan de Desarrollo Urbano sostenible de la cuidad de Iquitos 2011-2021, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015-2011-AMPM, de fecha 10 de junio del 2011.
- **vii.** "El predio" se encuentra enmarcado dentro de una zona urbana, sin delimitación de suelo, con topografía relativamente plana, con presencia de vegetación (pasto y arbórea) en toda el área conforme se visualiza en el Programa Google Earth, imagen satelital de uso referencial de fecha 07/01/2023.

14. Que, mediante Oficio N° 1753-2024/SBN-DGPE-SDDI de 23 de abril de 2024, esta Subdirección solicitó información al Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería (en adelante "OSINERGMIN"), para que nos indique y/o confirme: **a)** los datos técnicos de la línea de transmisión de energía eléctrica que atraviesa "el predio" (denominación de la red de tensión, KV, tipo de instalación, entre otros); **b** la franja de servidumbre, distancia de seguridad que se debería considerar en ambos extremos (medidas); **c)** si la línea de transmisión de energía eléctrica cuenta con otra concesión, servidumbre y si existe autorización de alguna entidad competente; y, **d)** determinar la ubicación geográfica, el área y porcentaje de afectación de servidumbre de paso con la Subestación Santa Rosa. Para tal efecto, se adjunta la documentación técnica correspondiente.

15. Que, mediante Oficio N° 722-2024-OS-DSE de 30 de abril de 2024 (S.I. N° 11663-2024), "OSINERGMIN" nos informa que no se ha identificado instalaciones eléctricas que se superpongan con el área en consulta, Asimismo, nos señala que se ha tomado en cuenta el área proporcionada por "el administrado"; por lo que podría existir discrepancias.

16. Que, mediante Informe Preliminar N° 1025-2024/SBN-DGPE-SDDI de 11 de septiembre de 2024 (fojas 33), se realizó el diagnostico legal de la documentación presentada por "el administrado", advirtiéndose que no ha adjuntado el plan conceptual de cuya revisión se ha determinado lo siguiente:

- **i.** En la S.I. N° 08893-2024 se presenta la memoria descriptiva del proyecto: "Mejoramiento de los servicios operativos o misionales institucionales en la Gerencia Regional de seguridad ciudadana y en la oficina de la Dirección del archivo regional de Loreto del

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: **88172C1110**

Gobierno Regional de Loreto, del distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto"

ii. En la S.I. N° 16309-2024 se presenta la memoria descriptiva del proyecto: "Mejoramiento de los servicios operativos o misionales institucionales en la Gerencia Regional de seguridad ciudadana, Dirección de la Oficina archivo regional y de la Gerencia Regional de Comercio, Turismo y Artesanía del gobierno Regional de Loreto, del distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto

iii. Al respecto, de la revisión de ambos documentos, "la administrada" deberá aclarar la denominación del proyecto, lo cual deberá guardar relación con los demás requisitos formales de la solicitud.

iv. No se ha adjuntado el Programa o proyecto de desarrollo o inversión o el plan conceptual o idea de proyecto, debidamente visado o aprobado por el área competente de la entidad solicitante de acuerdo a lo establecido en el artículo 153° "el Reglamento".

Además, se advirtió que la evaluación técnica, es de carácter referencial sujeto a la presentación de nuevos documentos técnicos que rectifiquen las deficiencias de las coordenadas de georreferenciación. En tal sentido, a fin de tener la certeza de la ubicación exacta de "el predio" y realizar la evaluación técnica resulta necesario que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 100° de "el Reglamento", presente lo siguiente:

a. Plano perimétrico - ubicación, con las especificaciones técnicas que se detallan a continuación: Georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente, autorizado por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado, entregado en físico y en soporte digital bajo formato CAD o GIS editable.

b. Memoria Descriptiva, con los nombres de los colindantes de ser posible, en donde se indique la descripción y el uso del predio, autorizada por ingeniero o arquitecto habilitado.

En tal contexto, se indicó de acuerdo a lo indicado en el "el Reglamento" y "la Directiva", 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, 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.
- Cuando la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalarse de manera expresa por la entidad solicitante, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.
- Deberá adjuntar el acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia de "el predio".

17. Que, por lo antes expuesto esta Subdirección emitió el Oficio N° 2453-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre del 2024 (fojas 38) (en adelante "el Oficio"); requiriéndole a "el administrado" 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").

18. Que, es conveniente precisar que "el Oficio" fue notificado el día 13 de setiembre del 2024 a través del correo de la mesa de partes virtual de "la administrada", con Número de registro N° 202438316 según consta en el acuse de recibo (fojas 41); razón por la cual se tiene por bien

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: **88172C1110**

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 (02) días hábiles para subsanar la observación advertida venció el **01 de octubre del 2024.**

19. Que, mediante Oficio N° 842-2024-GRL-GGR de 02 de octubre de 2024 (S.I. N° 28661-2024) (fojas 43) "el administrado" fuera del plazo solicita ampliación de plazo para subsanar las observaciones.

20. Que mediante Oficio N° 517-2024-GRL-GR de 15 de octubre de 2024 (S.I. N° 29791-2024) se "el administrado" presenta los siguientes documentos: **a)** plan conceptual (fojas 46); **b)** plano (fojas 50); **c)** memoria descriptiva general (fojas 51).

21. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el Oficio que antecede, "el administrado" 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 venta directa disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento administrativo, una vez quede consentida la presente 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 y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución Nº 0009-2022/SBN; el Informe Preliminar N° 1025-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de setiembre del 2024; y, el Informe Técnico Legal Nº 1385-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de transferencia predial formulada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LORETO**, representado por la encargada del Despacho de la Gobernación Gobernador Regional Dolibeth Bardales Manrique, 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, y comuníquese

P.O.I N° 18.1.2.4

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 21/10/2024 16:48:49-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por: HACHOQUE CRISTOBAL Yeimit Leonor FAU 20131057823 hard
Fecha: 21/10/2024 15:40:47-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: SOLIS CRUZADO Arquimedes FAU 20131057823 hard
Fecha: 21/10/2024 16:41:16-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por: GUEVARA GUEVARA Paola Amparo FAU 20131057823 hard
Fecha: 21/10/2024 16:44:43-0500

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: **88172C1110**