



## **RESOLUCIÓN N° 0434-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de mayo del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 041-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**, representado por su Alcalde, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del predio de 13,9007 ha (139 007.66 m<sup>2</sup>), ubicado en el Lote 1 de la Mz 26 del Centro Poblado Zona Urbana Bellavista, distrito de Bellavista, provincia de Sullana, departamento de Piura, inscrito en la partida registral n° P15064429 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 76451 (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup>, (en adelante, “TUO de la Ley n.° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril de 2021 (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, siendo responsable, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, mediante documento s/n presentado el 14 de enero de 2021 a través de la mesa de partes virtual [S.I. N° 00832-2021 (foja 01 y 02)] y documento s/n de fecha 20 de enero de 2021 presentado por mesa de partes [S.I. N° 01158-2021 (foja 96 al 98)], la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA** (en adelante “la Municipalidad”), representada por el Alcalde, Edwar Power Saldaña Sánchez, solicitó la Transferencia Predial en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, y según lo dispuesto en la Ley N° 30743 – “Ley que declara de necesidad y utilidad pública la adjudicación del

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

terreno denominado Cuartel Teniente Miguel Cortez ubicado en el distrito de Bellavista, provincia de Sullana a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana para destinarlo al proyecto “Construcción del Megamercado Municipal de Sullana, equipamiento y espacios públicos”, de “el predio”, requerido para el proyecto “Construcción del Mega Mercado Municipal de Sullana, equipamiento y espacios públicos” (en adelante, “Proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal, informe técnico legal (fojas 121 al 146); **b)** Informe de inspección técnica (fojas 147); **c)** panel fotográfico (fojas 148 al 152); **d)** memoria descriptiva (fojas 153 al 156), **e)** plano perimétrico, plano de localización (fojas 157 al 158); **f)** Ordenanza Municipal N° 015-2020/MPS, Ordenanza Municipal N° 033-MPS/2014 (fojas 159 al 166); **g)** Copias Informativas de las Partidas Nros. P15064429 y 11098203, ambas del registro de predios de la oficina registral Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura (foja 167 al 184).

**3.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 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 sector, 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; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial.

**4.** Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, “Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante, “Directiva N° 004-2015/SBN”).

**5.** Que, el numeral 5.4 de la “Directiva n.º004-2015/SBN” establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de saneamiento físico y legal adquieren la calidad de Declaración Jurada; por su parte, el numeral 6.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica de “el predio”, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

**6.** Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que éste sea dinámico y simplificado, en la medida que la “SBN”, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a efectos 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.

**7.** Que, en el caso en concreto, el artículo 1° de la “Ley N° 30743” declaró de necesidad y utilidad pública la adjudicación del terreno denominado Cuartel Teniente Miguel Cortez, de propiedad del Ministerio de Defensa, Ejército del Perú, ubicado en el distrito de Bellavista, provincia de Sullana, departamento de Piura a favor de la Municipalidad Provincial de Sullana, de conformidad con el “TUO del Decreto Legislativo 1192” para ser destinado a la construcción del proyecto denominado “Megamercado Municipal de Sullana”; y se dispuso en el artículo 2° que para el cumplimiento del citado artículo 1°, “la Municipalidad” queda obligada a elaborar previamente el Plan de Desarrollo Urbano de

Sullana y el Plan de Desarrollo Concertado en el marco de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 022- 2016-VIVIENDA, así como a incorporar en los planes antes mencionados un terreno de similar proporción en favor del Ministerio de Defensa.

**8.** Que, en el caso en concreto, mediante Oficio N° 00200-2021/SBN.DGPE-SDDI del 18 de enero 2021 (foja 91 y 92), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral n° P15064429 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

**9.** Que, evaluada la documentación presentada por "la Municipalidad", mediante el Informe Preliminar n° 00171-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2021 (fojas 186 al 191), se determinó respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, en la partida n° P015064429 de la Oficina Registral Piura; **ii)** en el plan de saneamiento físico y legal se precisa se encuentra rodeado de barrios residenciales, asentamientos humanos y zonas comerciales; la infraestructura del Cuartel Militar se encuentra sin funcionamiento ni mantenimiento, con peligro de colapso ante un eventual evento sísmico, tiene cerco vigilado por soldado y no se realizan actividades militares en ellas, no tiene posesionarios; cuenta con zonificación de CM – Zona de Comercio Central Metropolitano; **iii)** los documentos técnicos se encuentran firmados por verificador Catastral; **iv)** se advierte superposición con la partida n° 04131688 (CUS 144149) y con la Partida n° 05003839 (CUS 44658) de la Oficina Registral de Piura y de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura; **v)** en el Asiento D00004 de la Partida n° 04131688 (CUS 144149), se encuentra inscrita la Medida Cautelar en forma de Anotación de Demanda respecto a un área de 4 166.85 ha., interpuesta por la Asociación de Campesinos Posesionarios del Predio Rústico Pequeños Propietarios de Huan Medio Piura contra el Proyecto Especial Chira Piura; la cual, no es posible identificar si lo afecta o no, ya que no se cuenta con información gráfica, no obstante ello, revisada la Base gráfica de Procesos Judiciales, se observa que, no se superpone con Proceso Judicial alguno; **vi)** si bien se adjunta la Ordenanza Municipal n° 015-2020/MPS que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano – 2020 – 2030 para la localidad de Sullana – distrito Sullana; y, la Ordenanza Municipal N° 033-MPS/2014 del 12 de diciembre de 2014 que aprueba el Plan de Desarrollo Concertado al 2021 de la Provincia de Sullana; no se visualiza el contenido de ambos planes, ni se precisa que en los planes antes mencionados se ha incorporado un terreno de similar proporción al denominado Cuartel Teniente Miguel Cortez, en favor del Ministerio de Defensa.

**10.** Que, de otro lado es preciso mencionar que mediante Oficio N° 199 T-16.c2/10.03 (S.I.N° 03986-2021) presentado el 15 de febrero de 2021, el Jefe de la Jefatura de Patrimonio del Ejército del Perú – Coronel Ep Ivan Herber Alejandro Garro formuló oposición al presente procedimiento; en respuesta, se emitió el Oficio N° 01014-2021/SBN-DGPE-SDDI notificado vía mesa de partes virtual del Ejército del Perú el 09 de marzo de 2021, no obstante, al no haber dado acuse de recibo, se notificó nuevamente con fecha 26 de abril de 2021 bajo el Oficio N° 01547-2021/SBN-DGPE-SDDI, a través de la mesa de partes virtual del Mindef y del Ejército del Perú, con acuse de recibo de fecha 27 de abril de 2021; a través de este último, esta Subdirección en relación a la oposición presentada, explicó que el numeral 41.1 del artículo 41 del T.U.O. del Decreto Legislativo 1192, los predios son transferidos en propiedad a título gratuito y automáticamente al gobierno local en la oportunidad que estos lo señalan en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud, siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial; y que se ha verificado que la ejecución de "el proyecto" ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances de la Ley N° 30743; razón por la cual se cuenta con el marco normativo habilitante para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal, de conformidad con la normativa antes señalada, siendo la resolución que emite esta Subdirección, irrecurrible en vía administrativa o judicial; razón por la cual no es atendible el pedido en cuestión.

**11.** Que, en relación a lo señalado en el considerando anterior, mediante Documento S/N presentado el 30 de abril de 2021 [S.I. N° 10703-2021 (fojas 266 al 272)], el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, representado por el Jefe de Patrimonio del Ejército, Coronel EP. Ivan Alejandro Garro, interpone recurso de nulidad en contra del citado Oficio N° 1547-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de abril de 2021, el cual mediante Resolución N° 0056-2021/SBN-DGPE del 13 de mayo de 2021, emitida por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, resuelve declarar improcedente el pedido de nulidad, dándose por agotada la vía administrativa.

**12.** Que, continuando con la evaluación del presente procedimiento, mediante Oficio N° 00768-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2021, [en adelante “el Oficio” (foja 195 y 196)], esta Subdirección comunicó a “la Municipalidad” sobre la superposición y medida cautelar que recae sobre “el predio”; asimismo, se advirtió que no se aprecia en el plan de desarrollo concertado y en el plan de desarrollo urbano la incorporación de un terreno de similar proporción al del denominado Cuartel Teniente Miguel Cortez, con la finalidad de ser destinado en favor del Ministerio de Defensa, conforme lo indicado en el considerando 9) de la presente resolución, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándosele plazo de treinta (30) días hábiles; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

**13.** Que, en el caso concreto, habiendo tomado conocimiento “la Municipalidad” con fecha 26 de febrero de 2021 del contenido de “el oficio”, conforme se precisa en el Oficio N° 0380-2021-MPS/SG (S.I.N° 08434-2021), se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 27.2 del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”); en ese sentido, el plazo otorgado en “el Oficio”, vencía el 13 de abril de 2021. No obstante, mediante Oficio N° 0380-2021-MPS/SG (S.I N° 08434-2021) del 8 de abril de 2021, solicita ampliación de plazo para la subsanación de observaciones advertidas mediante “el Oficio”, por lo que en atención a lo solicitado mediante Oficio N° 01404-2021/SBN-DGPE-SDDI se otorga la ampliación de plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del Oficio de conformidad con el numeral 143.4. del artículo 143° concordado con el numeral 147.2 del artículo 147° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, el mismo que fue notificado el 12 de abril de 2021 y cuenta con acuse de recibo del 13 de abril de 2021. En consecuencia, el plazo ampliado vencía el 27 de abril de 2021.

**14.** Que, con Oficio N° 0409-2021-MPS/S.G. presentado 20 de abril de 2021 [S.I N° 09657-2021 (foja 206 al 208)], es decir dentro del plazo otorgado, “la Municipalidad” pretende subsanar las observaciones advertidas, presentado los siguientes documentos: **i)** Plan de saneamiento de físico y legal complementario (fojas 209 al 215); **ii)** anexo 1 plan de desarrollo urbano de Sullana (PDU) 2020 - 2030 (fojas 216 al 220); **iii)** anexo 2 Plan de desarrollo concertado de Sullana (PDC) al 2021 (fojas 221 al 223); **iv)** panel fotográfico (fojas 224 y 225); **v)** mapa de zonificación urbana, cuadro de zonas y usos, (fojas 227 al 235); **vi)** copia literal de la partida registral n° 11098203 de la oficina registral de Sullana, de la Zona Registral N° I, Sede Piura (fojas 236 al 241); **vii)** plano de ubicación y localización, plano perimétrico (fojas 242 y 243); **viii)** Ordenanza Municipal N° 05-2021/MPS, publicación en el diario La República del 12.04.2021, Ordenanza Municipal N° 08-2021/MPS y publicación en el diario La República del 15.04.2021 (fojas 244 al 252); **ix)** plano de zonificación de los usos del suelo (fojas 253).

**15.** Que, en ese sentido, se continúa con la evaluación del presente procedimiento administrativo, mediante Informe Técnico Legal N° 0487-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de mayo de 2021 se determinó, lo siguiente: **i)** “la Municipalidad” habiendo tomado conocimiento de las superposiciones con la partida n° 4131688 de la oficina registral de Piura y con la partida n° 05003839 de la oficina registral de Sullana, advierte que la primera se encuentra cerrada y la segunda no cuenta

con título archivado, no siendo posible su incorporación a la base gráfica registral; por ende, descarta toda superposición gráfica con las referidas partidas; asimismo, respecto a la medida cautelar en forma de anotación de demanda inscrita D00004 de la partida n° 04131688 “la Municipalidad” precisa que no es posible determinar si afecta o no a “el predio”, ni corresponde pronunciarse al respecto debido a que la misma se encuentra cerrada; **ii)** asimismo, de la revisión de la partida n° 11098203 del registro de predios de la oficina registral de Sullana, se corrobora la inscripción de la Resolución N° 0117-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15.02.2021 que aprueba la transferencia interestatal en marco al TUO de la Ley N° 29151, del área de 13,9007 ha (139 007.00 m<sup>2</sup>) a favor de “la Municipalidad” para que posteriormente sea transferido a favor del Ministerio de Defensa en cumplimiento del artículo 2 de la Ley N° 30743; **iii)** el Plan de Desarrollo Concertado Actualizado al 2021 Sullana aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 033-MPS/2014 y modificado por la Ordenanza Municipal N° 05-2021/MPS, adiciona el capítulo denominado Eje 3: Estado y Gobernabilidad, que comprende el numeral 3.4. de Objetivo Específico, describe la plena operatividad del sistema de seguridad y defensa nacional, según consta en las páginas 137 y 138, e incorpora el predio de propiedad de “la Municipalidad”, inscrito en la partida n° 11068203, según consta en la página 206 del citado plan; y **iv)** adjunta la Ordenanza Municipal N° 015-2020/MPS modificada con Ordenanza Municipal N° 08-2021/MPS que aprueba el plan de desarrollo urbano e incorpora en el Cuadro de Compatibilidad de Uso de Suelo de la Ciudad de Sullana el uso de Defensa Nacional, identificado dentro de la Zonificación de Otros Usos, según consta en la página 154 y 155; además, el predio destinado para la reubicación del Cuartel Teniente Miguel Cortez se encuentra identificado en el plano de zonificación (otros usos). En consecuencia, presentó los requisitos señalados en el numeral 5.3 de la “Directiva N° 004-2015/SBN”, y cumplió con lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley N° 30743.

**16.** Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” y la normativa citada en el séptimo considerando de la presente resolución; en consecuencia, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, para el proyecto “Construcción del Mega Mercado Municipal de Sullana, equipamiento y espacios públicos”; debiendo tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

**17.** Que, la “SUNARP” queda obligada a registrar, libre de pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o local al cual le pertenece “el proyecto” con la sola presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la “SBN”, esto de conformidad con el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo n.°1192”.

**18.** Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, Ley n.° 30743, Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, TUO de la Ley N° 29151, Reglamento de la Ley n° 29151, Directiva N° 004-2015/SBN, ROF de la SBN, Resolución N° 0042-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0487-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de mayo de 2021

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO n.° 1192, del predio**

<sup>2</sup> Artículo 123° de “el Reglamento” regula la reversión de predios transferidos para proyectos de inversión.

de 13,9007 ha (139 007.66 m<sup>2</sup>), ubicado en el Lote 1 de la Mz 26 del Centro Poblado Zona Urbana Bellavista, distrito de Bellavista, provincia de Sullana, departamento de Piura, inscrito en la partida registral n° P15064429 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 76451 a favor la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA**, con la finalidad que lo destine para el proyecto “Construcción del Mega Mercado Municipal de Sullana, equipamiento y espacios públicos”.

**Artículo 2°.-** La Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 18.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**