



RESOLUCIÓN N° 0096-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de febrero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 315-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, mediante el cual peticona la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES** de 481 294,28 m², ubicado en la zona noroeste al distrito de Piura, adyacente a la carretera Interoceánica Norte entre los distritos de Miguel Checa y 26 de Octubre, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 11069607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura, con CUS n.º 89109, en adelante “el predio”.

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-VIVIENDA^[1] (en adelante, “TUO de la Ley N°29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 47 y 48 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.
2. Que, mediante los Oficios nros° 014-2020/GRP-200010 y 059-2021/GRP-100000 presentados el 2 y 4 de marzo de 2021 [S.I. 05227-2021 (fojas 1 y 2) - S.I. 05462-2021 (fojas 6 y 7)] y 6 de abril de 2021 [S.I. 05462-2021 (fojas 6 y 7)], el Gobierno Regional de Piura, representado por su Gobernador Regional, Servando García Correa (en adelante “GORE Piura”), solicitó la transferencia a título gratuito de “el predio”, con la finalidad que sea destinado al proyecto denominado “**Creación de los servicios de investigación científica e innovación tecnológica para la actividad productiva en la Región Piura**” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple del Acuerdo de Consejo Regional n.º 1802-2020/GRP-CR del 1 de marzo de 2021 (fojas 3 al 5); **b)** copia simple de la copia certificada de la Partida Registral n.º 11069607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura (fojas 12 al 14); **c)** copia simple del plano perimétrico y localización (fojas 15); y, **d)** copia simple de Anteproyecto del mencionado proyecto (fojas 17 al 54).
3. Que, corresponde precisar que, si bien el procedimiento de transferencia predial impulsado por el “GORE Piura”, se inició durante la vigencia del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en atención a la Primera Disposición Complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde su adecuación a las disposiciones que establece en el estado en que se encuentre. De igual forma, a la fecha la Directiva n.º 005-2013/SBN que regulaba los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, se encuentra derogada por la Directiva DIR-00006-2022/SBN – “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022, publicada en el Diario

Oficial El Peruano el 20 de enero de 2021 (en adelante, "la Directiva"), razón por la que de conformidad con lo dispuesto por la novena disposición complementaria, corresponde su aplicación a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos en trámite, como el caso de autos.

4. Que, el numeral 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 del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia.

5. Que, en ese orden de ideas, el artículo 207 del "Reglamento", dispone que la transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, los incisos 212.2 de "el Reglamento" dispone 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, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del Reglamento, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar, de ser el caso. Por su parte el numeral 212.3 del citado artículo, prevé que adicionalmente, la entidad debe adjuntar cuando corresponda, plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el párrafo 153.4 del artículo 153 del Reglamento.

Respecto de la calificación formal del procedimiento de transferencia predial

7. Que, en relación a la evaluación formal el numeral 189.1 del artículo 189 de "el Reglamento" establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y, de corresponder, solicita 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. Por su parte, el inciso 189.2 del citado artículo, agrega 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.

8. Que, en el caso en concreto, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 494-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril de 2021 (fojas 58 al 63), complementado con el Informe Preliminar n.º 978-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2021 (fojas 64 al 68), con los cuales se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

i) Forma parte del área de mayor extensión inscrita a favor del "GORE Piura" en la Partida Registral n.º 11069607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura, cuenta con CUS n.º 89109;

ii) Mediante la Resolución n.º 0227-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2020 se aprobó la reversión del predio inscrito en la Partida Registral n.º 11069607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana a favor del Estado, debido al incumplimiento de la obligación por parte del "GORE Piura", la misma que se encuentra pendiente de inscripción;

iii) Se descarta la duplicidad con el predio inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la Partida Registral n.º 00036101 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, así como con el área que se afectó en uso a favor del Ministerio de Defensa;

iv) De manera gráfica se encuentra dentro del polígono referencial de la Comunidad Campesina "San Juan Bautista de Catacaos", la cual a la fecha no cuenta con antecedente registral: y,

v) Recae en su totalidad en el ámbito del lote XIII, operadora Olympic Perú INC Sucursal del Perú, de fecha de suscripción 30/05/1996, con contrato de explotación, de acuerdo al Geoportal del mapa de lotes de contrato PerúPetro.

9. Que, de la revisión del aplicativo "*Siguelo SUNARP*", respecto del título n.º 2021-2234330, se verificó la inscripción de la Resolución n.º 0227-2021/SBN-DGPE-SDAPE en el asiento C0003 de la Partida Registral n.º 11069607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I - Sede Piura, acreditándose así que el titular de "el predio" es el Estado, por lo que, producto de la evaluación realizada en el considerando precedente, mediante el Oficio n.º 3898-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2021 [en adelante "el Oficio 1" (fojas 77 al 79)], se le solicitó al "GORE Piura" que debe presentar un expediente de proyecto o un plan conceptual, el cual debe de cumplir con las características señaladas en el numeral 153.4 del artículo 153 de "el Reglamento", el mismo que debe guardar correspondencia con "el predio" y debe estar firmado por el

área competente según su ROF, asimismo, acreditar que cuente con las facultades para ejecutar “el proyecto”, otorgándosele para tal efecto el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación para subsanar las observaciones, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles el presente procedimiento y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 146.1 del artículo 146 del 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, “T.U.O. de la LPAG”).

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio 1” fue notificado el 20 de septiembre de 2021 al “GORE Piura” a través de su mesa de partes virtual, conforme consta el cargo de recepción (fojas 80); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20 del “T.U.O. de la LPAG”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 6 de octubre de 2021.

11. Que, el “GORE Piura” mediante el Oficio N° 231-2021/GRP-400000 presentado el 6 de octubre de 2021 [S.I. n.° 26084-2021 (fojas 81)], solicita ampliación de plazo a fin de cumplir con adjuntar los requisitos requeridos en “el Oficio 1”, indicando que se requiere la opinión técnica y visación de diferentes áreas las mismas que se están tramitando. En atención a ello, esta Subdirección, a través del Oficio n.° 4502-2021/SBN-DGPE-SDDI de 13 de octubre de 2021 [en adelante “el Oficio 2” (fojas 82)] otorgó prórroga del plazo por 10 (diez) días hábiles más el término de la distancia de dos (2) días hábiles, adicionales al plazo inicialmente otorgado, para subsanar las observaciones formuladas.

12. Que, en el caso concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 15 de octubre de 2021 al “GORE Piura” a través de su mesa de partes virtual, conforme consta el cargo de recepción (fojas 83); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20 del “T.U.O. de la LPAG”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 4 de noviembre de 2021.

13. Que, mediante Oficio n.° 244-2021/GRP-400000 presentado el 29 de octubre de 2021 [S.I. n.° 28185-2021 (fojas 84 al 86)], el “GORE Piura”, a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”, presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** copia simple de la parte pertinente de su ROF (fojas 88 al 91); **b)** copia simple del Plan conceptual de “el proyecto” (fojas 92 al 116); y, **c)** copia simple de la Resolución Ejecutiva Regional n.° 129-2021-GOBIERNO REGIONAL DE PIURA-GR del 22 de febrero de 2021 (fojas 117 al 119).

14. Que, al haber presentado el “GORE Piura” lo solicitado mediante “el Oficio 1”, dentro del plazo otorgado mediante “el Oficio 2”, se emitió el Informe de Brigada n.° 1067-2021/SBN- DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2021 (fojas 120 al 124), el cual concluyó lo siguiente: **i)** “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado y de libre disponibilidad; **ii)** el “GORE Piura” ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en los artículos 100, 212, y en relación al plan conceptual de “el proyecto”, este se encuentra visado por la Gerencia General; Jefatura de la Unidad Formuladora y el Jefe del Instituto Regional de Ciencia Tecnología e Innovación del referido Gobierno Regional según los artículos 60, 62 y 186 de su ROF, señalando los requisitos establecidos en el numeral 2 del artículo 153.4 de “el Reglamento”; tales como: objetivo, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y la forma del financiamiento (fojas 92 al 116), así como copia simple del Acuerdo de Consejo Regional n.° 1802-2020/GRP-CR del 1 de marzo de 2021 (fojas 3 al 5); **iii)** correspondiendo por tanto, continuar con la evaluación sustantiva del procedimiento.

15. Que, mediante Oficio n.° 4998-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2021 (fojas 127), se comunicó al “GORE Piura” que el presente procedimiento ha superado la calificación formal y que corresponde continuar con la calificación sustantiva del procedimiento.

Respecto a la calificación sustantiva

16. Que, en relación a la calificación sustantiva el inciso 190.1 del artículo 190 del “Reglamento” señala que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Agrega, el inciso 190.2 del citado artículo, que los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

17. Que, en atención a lo señalado en el considerando anterior, como parte de la calificación sustantiva del presente procedimiento, a través del Informe Preliminar n.° 1884-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2021 (fojas 129 al 137), se efectuó un diagnóstico técnico complementario, en el cual – entre otros – se determinó respecto de “el predio” que: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado la Partida Registral n.° 11069607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.° I - Sede Piura, cuenta con CUS n.° 89109; y, **ii)** terreno eriazos desocupado, de conformidad con la inspección realizada el 26 de junio de 2019 obrante en la Ficha

Técnica n.º 651-2019/SBN-DGPE-SDS y las imágenes satelitales provistas por el aplicativo Google Earth referidas al mes enero de 2020, por lo que se prescinde de realizar una inspección técnica sobre el área materia de análisis.

18. Que, ahora bien, corresponde pronunciarse por el aspecto de fondo del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

18.1 Respeto a la solicitud

El "GORE Piura" solicita la transferencia de "el predio", con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "**Creación de los servicios de investigación científica e innovación tecnológica para la actividad productiva en la Región Piura**" ("el proyecto"), según el literal a), j), k), m), o), q), s) y u) del artículo 47 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley n.º 27867, se encuentran facultados para formular y ejecutar programas especiales de Ciencia Tecnología e Innovación.

18.2 Respeto al Acuerdo de Consejo Regional

El "GORE Piura", a través de la solicitud de fojas 1, presentó del Acuerdo de Consejo Regional n.º 1802-2020/GRP-CR del 1 de marzo de 2021 (fojas 3 al 5), en el cual se resuelve en su artículo primero aprobar el pedido de transferencia a título gratuito de "el predio" para la ejecución de "el proyecto", a efectos que sea tramitado ante esta Superintendencia, suscrito por el Consejero Delegado del Gobierno Regional de Piura.

18.3 Respeto a los documentos técnicos

El "GORE Piura", a través de la solicitud de fojas 1, presentó el plano perimétrico y localización (fojas 15).

18.4 Respeto del Plan Conceptual

El "GORE Piura", a través de la solicitud de fojas 84, presentó el Plan Conceptual denominado "**Creación de los servicios de investigación científica e innovación tecnológica para la actividad productiva en la Región Piura**", que contiene lo siguiente:

a) Objetivos:

El "GORE Piura" precisa que "el proyecto" busca solucionar los procesos productivos y el aspecto científico tecnológico en su región, promoviendo el desarrollo y la aplicación de tecnologías, con énfasis en los sectores social y económicamente más vulnerables, para lo cual incentivará a los empresarios regionales a la innovación tecnológica de su producción.

b) Descripción técnica del proyecto

"El proyecto" busca construir un espacio físico urbano en donde se vinculen y afianzan las relaciones de colaboración entre empresas, universidades, institutos tecnológicos y otros centros de investigación de la región para incentivar su crecimiento, mejorar y fomentar la transferencia de tecnología, siendo esto en conclusión un Parque Tecnológico, el espacio que se convertirá en un punto de difusión, investigación e innovación del conocimiento y de ideas del tipo científica y tecnológica. Cabe precisar que se contempla construir 17 manzanas de diferentes dimensiones las cuales albergaran a las diferentes instituciones y empresas que deseen constituirse en el complejo.

c) Demanda y número aproximado de beneficiarios

Según lo señalado por el "GORE Piura", beneficiará aproximadamente a 159 667 productores, siendo la demanda del sector pesca y acuicultura, productores agropecuarios, minería, servicios, construcción, telecomunicaciones, turismo, energía renovable, manufactura, micro-pequeñas-medianas empresas.

d) Cronograma preliminar

El "GORE Piura" anexa un cronograma preliminar, que involucra un plazo de 10 años, el cual involucra la elaboración del expediente técnico, pre inversión, expediente técnico y ejecución de obra.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada

El "GORE Piura" justifica la dimensión del área, puesto que, al desarrollar 17 manzanas las mismas involucran la construcción de un área total de 345 000,00 m², y un total de 12 ejes viales que involucran un total de 136 294,28 m², lo que implica la ocupación de la totalidad del área solicitada.

f) Presupuesto estimado

El "GORE Piura" calcula un presupuesto preliminar estimado de S/. 140 474 249.30 (ciento cuarenta millones cuatrocientos setenta y cuatro mil doscientos cuarenta y nueve con 30/100 soles).

g) Forma de Financiamiento

Se indica que el proyecto será asumido por el canon, sobre canon y recurso del "GORE Piura", precisa además que el mismo se encuentra considerado dentro de la Programación Multianual de Inversiones, en mérito de la Resolución Ejecutiva Regional n.º 129-2021-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR (fojas 117 al 119).

h) Visación

El Plan Conceptual presentado por el "GORE Piura", se encuentra debidamente visado por la Gerencia General Regional, como encargada de la Unidad Formuladora y el Instituto Regional de Ciencia, Tecnología e Innovación, de conformidad con el artículo 62 y 187 del ROF del mencionado gobierno regional.

19. Que, el numeral 209.1 del artículo 209 del "Reglamento", establece la resolución que aprueba la transferencia, indica la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

20. Que, en virtud de la normativa señalada en el considerando anterior, a través de la presente resolución se indica que el presente procedimiento de transferencia predial a favor del "GORE Piura" respecto de "el predio" tiene como finalidad ejecutar el proyecto denominado "**Creación de los servicios de investigación científica e innovación tecnológica para la actividad productiva en la Región Piura**" mediante el cual se busca solucionar los procesos productivos y el aspecto científico tecnológico en su región, promoviendo el desarrollo y la aplicación de tecnologías, con énfasis en los sectores social y económicamente más vulnerables; bajo sanción de reversión.

21. Que, asimismo, la presente transferencia es otorgada bajo la condición que el "GORE Piura" presente el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que quede firme la presente resolución, dado que su petitorio ha sido sustentado en un plan conceptual; bajo sanción de reversión.

22. Que, el artículo 77 de "el Reglamento" señala que: "*Las resoluciones que han quedado firmes, emitidas por las entidades respecto de actos de adquisición, administración y disposición, y de las cargas que originen éstos, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios correspondiente (...)*".

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

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA del 9 de abril de 2021, la Directiva DIR-00006-2022/SBN, la Resolución n.º 10-2022/SBN-SG del 8 de febrero de 2022; y, el Informe Técnico Legal N.º 106-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2022

[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.

[2] <https://siguelo.sunarp.gob.pe/siguelo/?ref=webprtl>

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE DOMINIO A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES O LOCALES del predio de 481 294,28 m², ubicado en la zona noroeste al distrito de Piura, adyacente a la carretera Interoceánica Norte entre los distritos de Miguel Checa y 26 de Octubre, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.º 11069607 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura, con CUS n.º 89109; a favor del **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, para la ejecución del proyecto denominado "**Creación de los servicios de investigación científica e innovación tecnológica para la actividad productiva en la Región Piura**"; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 209.1 del artículo 209 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 2º.- DISPONER que el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde que la presente resolución quede firme, para presentar el expediente del proyecto de

desarrollo o inversión, de conformidad con lo expuesto en el vigésimo primer considerando de la presente resolución; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 212.6 del artículo 212 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 3º.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral n.º I – Sede Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-
POI n.º 18.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario