



RESOLUCIÓN N° 0801-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente n° 960-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, representado por el Director de la Dirección de Articulación de Inversiones, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556** respecto del área de 1 972.95 m² (0.1973 ha) que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral n° 11067987 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n° I - Sede Piura, con CUS matriz n° 85912 (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-VIVIENDA¹ (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, 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 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.

2. Que, mediante Oficio n° 0231-2023-ARCC/DE/DAI presentado el 21 de agosto de 2023 [S.I. n° 22401-2023 (foja 2)], la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios (en adelante, “ARCC”), representada por el Director de la Dirección de Articulación de Inversiones, señor Raphael Anaya Caldas, solicita la transferencia por Leyes Especiales de “el predio”, en el marco del Texto Único Ordenado de la Ley n° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por el Decreto Supremo n° 094-2018-PCM (en adelante el “TUO de la Ley n° 30556”), requerido para la ejecución del proyecto denominado: “*Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Drenaje Pluvial Integral de la Ciudad de Talara, del distrito de Pariñas - provincia de Talara – departamento de Piura*” (en adelante, “el proyecto”).

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

3. Que, el artículo 1° del “TUO de la Ley n° 30556”, declara de prioridad, de interés nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante Decreto Supremo n° 091-2017-PCM, en adelante “el Plan”, con enfoque de gestión del riesgo de desastres, para la reconstrucción y construcción de la infraestructura pública y viviendas afectadas por desastres naturales con un nivel de emergencia 4 y 5, así como para la implementación de soluciones integrales de prevención.

4. Que, según el numeral 2.1 del Artículo 2° del “TUO de la Ley n° 30556”, en relación al Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, precisa que es de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno y es aprobado por Decreto Supremo con voto aprobatorio del Consejo de Ministros a propuesta de la Autoridad a que se refiere el artículo 3° de la presente Ley.

5. Que, el numeral 9.5 del artículo 9° del “TUO de la Ley n° 30556”, dispone que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a solicitud de las Entidades Ejecutoras, en un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados desde la fecha de la solicitud, emite y notifica la resolución administrativa. Dentro del mismo plazo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solicita a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción correspondiente. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial; asimismo, el citado artículo dispone que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos queda obligada a registrar los inmuebles y/o edificaciones a nombre de las Entidades Ejecutoras; disponiendo finalmente que, en todo lo no regulado y siempre que no contravenga el presente numeral es de aplicación supletoria el 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 (en adelante “Decreto Legislativo n° 1192”).

6. Que, por su parte, el numeral 57.1 del artículo 57° del Reglamento de la Ley n° 30556, aprobado por Decreto Supremo n° 003-2019-PCM (en adelante, “Reglamento de la Ley n° 30556”) faculta a esta Superintendencia o a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, según corresponda, a aprobar la transferencia u otorgar derechos a favor de las Entidades Ejecutoras respecto de los predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación de “el Plan”, excluyendo en su numeral 57.2 a los predios de propiedad privada, inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico y las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios y aquellos de propiedad o en posesión de las comunidades campesinas y nativas y reservas indígenas.

7. Que, el inciso 58.1. del artículo 58 del “Reglamento de la Ley n° 30556” enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios o bienes inmuebles estatales en el marco del citado Plan, conforme detalle siguiente: a) Informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico y legal del predio estatal requerido, firmado por los profesionales designados por la entidad solicitante, donde se precisa el área, ubicación, linderos, ocupación, edificaciones, titularidad del predio, número de partida registral, procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, superposiciones, duplicidad de partidas, reservas naturales, de ser caso, que afecten al predio; b) Certificado de búsqueda catastral, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses; c) Planos perimétricos y de ubicación en coordenadas UTM en sistema WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital e impreso, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos; d) Memoria descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos.

8. Que, en ese sentido, el procedimiento de transferencia de predio por leyes especiales, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico legal, documentos que adquieren calidad de declaración jurada de conformidad con el numeral 58.2 del artículo 58° del “Reglamento de la Ley n° 30556”, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la “SBN”, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros.

9. Que, se procedió a la evaluación técnica de los documentos presentados por la “ARCC”, emitiéndose el Informe Preliminar n° 01032-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023 (fojas 31 al 36) el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° 11067987 del Registro de Predios de Sullana; **ii)** en el Plan de saneamiento físico legal se precisa que no presenta ocupaciones, edificaciones ni posesionarios, corroborado con las imágenes satelitales de Google Earth y de las fotografías adjuntas a la presente solicitud; **iii)** revisado el CUS N° 85912 en el aplicativo SINABIP, se verifica que recae en un porcentaje del 94,97% sobre un (1) proceso judicial con legajo N° 185-2014²; **iv)** no se superpone con procesos de formalización, predios rurales, comunidades campesinas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica de baja, media y alta tensión, fajas marginales, ni áreas naturales protegidas; **v)** revisada la Carta Nacional 1/25 000, se encuentra sobre el curso de una quebrada seca, situación advertida en el Plan de saneamiento físico legal; **vi)** en el Plan de Saneamiento físico legal, se precisa que, se ubica en zona susceptible a inundaciones y a movimientos en masa por lluvias fuertes, asociadas a eventos del fenómeno de El Niño, no obstante, revisado el visor SIGRID del CENEPRED, no se visualiza zonas de inundación ni mitigación; **vii)** en el Plan de Saneamiento físico legal, señala que es un predio ribereño al mar, que se ubica dentro de la franja de 50 metros de la zona de playa, denominada ZONA DE PLAYA. Al respecto, revisado el geoportal de LAM de la SBN, se identificó que recae sobre la LAM (línea de alta marea) aprobada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI, mediante Resolución Directoral n° 393-2021 MGP/DICAPI del 07.06.2021, por medio de la cual, se verifica que se encuentra de manera parcial, en 37.80% aproximadamente, por debajo de la LAM y un 62.20% aproximadamente sobre la franja ribereña de 50 metros paralela a la LAM, denominada ZONA DE PLAYA; y, **viii)** presenta los documentos técnicos correspondientes al área de transferencia y al área remanente, debidamente firmados por verificador catastral autorizado.

10. Que, en relación a lo señalado en el ítem vii) del considerando precedente, cabe agregar que, la “ARCC” consigna en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado que “el proyecto” genera exclusividad de uso; por lo que, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 5.13 de la Directiva N° 001-2021/SBN³, se requiere expresamente el levantamiento de dicha carga. Al respecto, es preciso mencionar que, la referida directiva, así como, la Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (en adelante, “Ley de playas”), y su reglamento, regula la desafectación únicamente para la denominada Zona de Dominio Restringido⁴; por lo que, habiéndose determinado que “el predio” no se encuentra dentro de la misma, no resulta aplicable la normativa antes señalada.

11. Que, por otro lado, respecto a la competencia de esta Superintendencia sobre terrenos ubicados por debajo de la línea de alta marea y la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a esta, se debe tener en consideración que el artículo 10° del Reglamento de la “Ley de playas” establece que corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas el otorgamiento del derecho de uso, sobre la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea (área de playa). Asimismo, el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional – Dirección General de Capitanías y Guardacostas, establece su ámbito de aplicación, entre otros, sobre el medio acuático y los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables; por lo cual, no es competencia de esta Superintendencia, aprobar actos sobre dichos ámbitos.

12. Que, por lo expuesto, de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha determinado que “el predio” no recae sobre zona de dominio restringido, sino más bien, sobre área de playa, respecto de la cual,

²Al respecto, revisado el aplicativo de Procesos Judiciales, el Legajo N° 185-2014, está referido a un proceso sobre Prescripción Adquisitiva seguido por la empresa MAI SHI GROUP S.A.C., en contra de la SBN ante el Primer Juzgado Civil de Talara, respecto del cual no ha sido posible determinar con precisión el estado del mismo.

³ **5.13 Zona de Dominio Restringido**

En el caso que, conforme a lo indicado por el solicitante en el plan de saneamiento físico y legal, el predio o inmueble estatal materia de solicitud se encuentre ubicado dentro de la zona de dominio restringido, la SDAPE o la SDDI declaran su desafectación, si el proyecto a ejecutar genera exclusividad de uso, procediendo conforme a lo establecido en las normas sobre la materia.

(...)

⁴ Reglamento de la ley N° 26856, que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la zona de dominio restringido

“Artículo 15.- Desafectación de la Zona de Dominio Restringido

La desafectación de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido a que se refiere el artículo 3 de la Ley, es el acto administrativo por medio del cual dichos terrenos se incorporan al dominio privado del Estado para ser adjudicados en propiedad o para el otorgamiento de otros derechos a favor de una entidad pública o de particulares.” (el subrayado es nuestro)

conforme se ha indicado, esta Superintendencia no tiene competencia, por lo cual, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por la "ARCC", disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley n° 30556", el "Reglamento de la Ley N° 30556", el "TUO la Ley n° 29151", "el Reglamento", "Decreto Legislativo n° 1192", la Resolución n° 0066-2022/SBN, la Resolución n° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 0906-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556**, seguido por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI