

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0858-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 953-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, representada por el Director de la Dirección de la Dirección de Articulación de Inversiones, Raphael Anaya Caldas, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE UN PREDIO POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556**, del área de 1,407.23 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en las partidas registrales N° 11023138, 04023187 y 11012245 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 186079 (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, la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la “SBN”, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada, 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° 0225-2023-ARCC/DE/DAI, presentado el 20 de agosto de 2023 (S.I. 22389-2023) (foja 2), la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS - ARCC** representada por el Director de la Dirección de Articulación de Inversiones, Raphael Anaya Caldas (en adelante, la “ARCC”), solicitó la transferencia 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”), a fin de implementar la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento y ampliación del servicio de

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

drenaje pluvial integral de la ciudad de Talara del distrito de Pariñas – Provincia de Talara – Departamento de Piura, con CUI 2532763”.

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 a “el Plan”, 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 “SBN” 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 “SBN” 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 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 (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, el “Reglamento de la Ley N° 30556”) faculta a esta Superintendencia o a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, según corresponda, a aprobar la transferencia u otorgar derechos a favor de las Entidades Ejecutoras respecto de 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; y, **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, mediante Memorándum N° 03357-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2023 (foja 136), se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro -SDRC, genere el registro CUS correspondiente en el cual se anote preventivamente los procedimientos de transferencia.

10. Que, luego de haber evaluado la documentación presentada por la "ARCC", se emitió el Informe Preliminar N° 01016-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2023 (fojas 137 al 144) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones con respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a la "ARCC" mediante el Oficio N° 03908-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023 (en adelante, "el Oficio") (foja 145); siendo las siguientes: **i)** La solicitud de transferencia se realiza sobre las Partidas N°11012245, N°11023138 y N°04023187; no obstante, la Partida N°04023187 habría surgido del antecedente de la Partida N°110231238, lo que desvirtuaría la superposición sobre ésta, subsistiendo la duplicidad registral con la Partida N°11012245; asimismo, de la revisión de la partida n° 11012245, se advierte que esta se independizó del Fundo Breña y Pariñas inscrito en el asiento 6 de las Fojas 171 Tomo 19 (Partida 11023138), por lo que se colige que la partida 11023138 sería el antecedente registral de la partida 11012245. Información que se traslada a su representada a efectos de que evalúe y se pronuncie en ese extremo, debiendo presentar un nuevo Plan de Saneamiento físico legal; **ii)** En el Plan de Saneamiento físico legal se señala que corresponde aplicar lo dispuesto en la Ley 26856, por encontrarse sobre Zona de Dominio Restringido-ZDR, añadiendo que, pone en conocimiento que "el proyecto" no genera exclusividad de uso por lo que puede coexistir con la Zona de Dominio Restringido; no obstante, de acuerdo a las referencias gráficas del aplicativo web libre ZPP de la SBN, concordado con las fotografías presentadas y la imagen satelital del Google Earth, se aprecia que "el predio" se encontraría en una zona donde se habría perdido la continuidad geográfica debido a la existencia de una vía cercana. Por lo que, corresponde a su representada evaluar en ese extremo y pronunciarse al respecto en un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal; y, **iii)** Se verificó con la ayuda de la imagen satelital de Google Earth y fotografías adjuntas, la existencia de infraestructura de un canal, situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento físico legal. Asimismo, se señaló respecto a la solicitud de correlación de partidas al amparo del Art. 29.5 del "Decreto Legislativo N° 1192", de conformidad con lo establecido en numeral 4.11 y 4.12 del artículo 4 del citado decreto, no corresponde a esta Subdirección atender lo solicitado por su representada. En ese sentido, se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles para su aclaración y/o subsanación, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 59° del "Reglamento de la Ley N° 30556".

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado el 31 de agosto de 2023 a través de la casilla electrónica² de la "ARCC", conforme queda acreditado con la Constancia de notificación electrónica (foja 147) y según consta en el acuse de recibo (foja 148); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N° 004- 2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 07 de setiembre de 2023.

12. Que, de la revisión del aplicativo Sistema Integrado Documentario, se advierte que la "ARCC" no ha presentado, dentro del plazo legal, documentación alguna a efectos de subsanar las observaciones indicadas en el considerando precedente (foja 149); por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio", en consecuencia, se declare inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 59° del "Reglamento de la Ley N° 30556" y en aplicación supletoria de la Directiva N° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que la "ARCC" pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente; y que en ese caso esta Subdirección evalúe integralmente el requerimiento.

² El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA "Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento", define a la "casilla electrónica" de la siguiente manera:

"4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 30556”, “Reglamento de la Ley N°30556”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley N° 27444”, “Decreto Legislativo N°1192”, Directiva N° 001-2021/SBN, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0962-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556**, seguido por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCION CON CAMBIOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- 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
P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI