

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0877-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 952-2023/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 peticiona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556** respecto de un área de 1 455,41 m² ubicada en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, del departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales (hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) en la partida registral N° 11023138 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n° I - Sede Piura y, a su vez, del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 04023187 del mismo Registro, con CUS n° 186077 (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° 0224-2023-ARCC/DE/DAI presentado el 21 de agosto de 2023 [S.I. n° 22388-2023 (foja 2)], la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios (en adelante, “ARCC”), representada por el Director de la Dirección de Articulación de Inversiones, Raphael Anaya Caldas,

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

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”). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 5 al 8); **b)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 9 y 10); **c)** memoria descriptiva de “el predio” (fojas 11 y 12); **d)** plano de ubicación, plano perimétrico y plano diagnóstico de “el predio” (fojas 14 al 16); **e)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2023-2776438 (fojas 17 al 19); **f)** certificado registral inmobiliario de la partida registral n° 11023138 con publicidad n° 2023-885203 y copia informativa del asiento D00017 de la referida partida (fojas 20 al 127); y, **g)** copia informativa de la partida registral n° 04023187 (fojas 127 y 128).

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 evaluar los documentos presentados por la “ARCC”, emitiéndose el Informe Preliminar n° 01015-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2023 (fojas 138-144) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones 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° 03869-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 143 y 144)], siendo las siguientes: **i)** en el Plan de Saneamiento físico legal (PSFL) se indica que “el predio” recae sobre las partidas registrales n° 11023138 y n° 04023187. No obstante, de la evaluación realizada se advierte que la partida registral n° 04023187 se independizó del tomo 03 fojas 165, que continuó en la partida registral n° 11005017. Y, esta última partida, se advierte que en el año 2004 se trasladó a la partida registral n° 11023138 del Registro de Predios de Sullana con su área remanente de 1 168 628 141,59 m². Por lo que, según lo expuesto, la partida registral n° 04023187 habría surgido del antecedente de la partida registral n° 11023138, desvirtuándose la superposición indicada; **ii)** Aunado a ello, revisada la partida registral n° 04023187 se advierte que consta la anotación de partida cerrada, por haberse trasladado a la ficha n° 12430, la misma que fue digitalizada en la partida registral n° 4129968; **iii)** en el PSFL se indica que corresponde se aplique al presente procedimiento lo dispuesto en la Ley n° 26986, que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido; ya que “el predio” se ubica en la Zona de Dominio Restringido (ZDR). Sin embargo, según el aplicativo de playas de esta Superintendencia (ZPP), concordado con las fotografías presentadas y la imagen satelital del Google Earth, se aprecia que “el predio” se encuentra cerca de una vía, la cual rompería la continuidad de la ZDR; por lo que estaría fuera de la Ley de Playas; **iv)** en el PSFL se indica que “el predio” no cuenta con infraestructuras; sin embargo, de acuerdo a las fotografías adjuntas y la imagen satelital de Google Earth, se advierte la existencia de infraestructura de un canal. En ese sentido, se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento de conformidad con establecido en el artículo 59° del “Reglamento de la Ley n° 30556”, modificado mediante Decreto Supremo n° 155-2019-PCM².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 29 de agosto de 2023, a través de la casilla electrónica³, conforme figura en la constancia de notificación electrónica (foja 145) y en el acuse de recibo (foja 146); 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

² “El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N°2. (...) “La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, deberá remitir un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria. El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente. (...)”.

³ 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 Electrónico 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”.

Administrativo General, aprobado por 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 6 de septiembre de 2023; habiendo la "ARCC", remitido dentro del plazo otorgado, el Informe n° 001-2023-2532763-QPOL-PQ6U-016 y demás documentos, presentados el 6 de setiembre de 2023 [S.I. n° 24260-2023 (fojas 148 al 283)], a efectos de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio". Asimismo, de forma complementaria, la "ARCC" presentó, entre otros, el Oficio n° 265-2023-ARCC/DE/DAI presentado el 7 de setiembre de 2023 [S.I. n° 24434-2023 (fojas 285 al 423)].

11. Que, revisada en su integridad la documentación presentada por la "ARCC", mediante Informe Preliminar N° 01088-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2023 (fojas 424 al 426), se ha determinado lo siguiente: **i)** en relación a la aparente duplicidad registral entre las partidas n° 11023138 y n° 04023187, la "ARCC" ha reafirmado que "el predio" se ubica totalmente dentro de los predios inscritos en la partidas citadas, señalando que en el año 2004 (la partida registral n° 11005017) se trasladó a la partida registral n° 11023138 del Registro de Predios de Sullana con su área remanente de 1 168 628 141,59 m² y, siendo que, el área inscrita en la partida registral n° 04023187 es de 25 000,00 m² resulta imposible que su área remanente sea la anterior. No obstante, la "ARCC" no ha tenido en cuenta que, el predio inscrito en la partida registral n° 04023187 (Fojas 19 Tomo 36) se independizó del predio denominado Hacienda La Brea y Pariñas inscrito en el tomo 3 foja 165, que corresponde a la partida registral n° 11023138, independización realizada en mérito al título archivado n° 796 de fecha 5 de febrero de 1948, tal como se verifica en la partida registral n° 11023138, con la anotación de independización de un área de 25 000,00 m² a Fojas 19 del Tomo 36 (partida registral n° 04023187). Por lo que, habiéndose verificado que la partida n° 11023138 es antecedente registral de la partida n° 04023187, se desvirtúa la duplicidad registral indicada por la "ARCC"; por lo tanto, no cumple con subsanar la citada observación; **ii)** en relación a la anotación de "partida cerrada" en la partida n° 04023187 del Registro de Predios de Sullana, por haberse trasladado a la ficha n° 12430, digitalizada en la partida registral n° 4129968, la "ARCC" ha demostrado que dicha anotación ha sido levantada en el asiento F0001 de la partida registral n° 4129968 del Registro de Predios de Piura, debido a que la ficha n° 12430 es inexistente. Asimismo, se precisa que en el asiento F0002 de la citada partida, se anota el cierre de la misma, por cuanto ha sido migrada a la partida n° 04023187; **iii)** en relación a la discrepancia advertida entre el Plan de Saneamiento físico legal y el aplicativo web de ZPP-Zona de Playa Protegida de esta Superintendencia, la "ARCC" señala que en la imagen del visor de SUNARP que consta en el Informe Preliminar n° 01015-2023/SBN-DGPE-SDDI, se observa que "el predio" recae sobre Zona de Dominio Restringido - ZDR; por lo que, a efectos de la inscripción registral, refiere que prevalece la Base Gráfica registral de la SUNARP. Asimismo, precisa que se está haciendo la aclaración correspondiente sobre el rompimiento de la continuidad geográfica de la ZDR, debido a que el área requerida recae sobre zona urbana consolidada, la cual cuenta con pistas y veredas. Al respecto, corresponde precisar que el factor antrópico para la evaluación de la ZDR está orientado a la presencia de la carretera Panamericana Norte, la misma que propicia el rompimiento de la continuidad en la zona de emplazamiento de "el predio". Por lo que, teniendo en cuenta que no existe afectación de la misma, se tendrá como subsanada la observación; **iv)** la "ARCC" cumple con presentar nuevo Plan de Saneamiento físico legal, que indica que sobre "el predio" existe un canal hidráulico llamado "Politécnico"; por lo que se tiene subsanada dicha observación. En ese sentido, se concluye que la "ARCC" no ha subsanado las observaciones realizadas en "el Oficio" en su integridad.

12. Que, estando a lo expuesto, ha quedado demostrado que "la ARCC" no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas en "el Oficio", en consecuencia, se hace efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, concluyendo el procedimiento y, 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.

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", "TUO de la Ley

N° 27444”, la Resolución n° 0066-2022/SBN, la Resolución n° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 0985-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO 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, comuníquese y publíquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI