

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1267-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 1280-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556**, respecto del área de 91,39 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Juan de la Virgen, provincia y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú en la partida registral n° P15133952 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral n° I – Sede Piura, asignado con CUS n° 181298 (en adelante, “el inmueble”); 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° 15930-2023-MTC/19.03 presentado el 23 de noviembre de 2023 [S.I. n° 32027-2023 (fojas 2 y 3) y S.I. n° 32216-2023 (fojas 6 y 7)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (en adelante, “MTC”), representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Reyna Isabel Huamani Huaracaya, solicitó la independización y transferencia por Leyes Especiales de “el inmueble”, 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

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

el proyecto denominado “Rehabilitación de Puentes Paquete 10 - Piura. 3 – Tumbes: (Obra 3: Puente San Juan de la Virgen y Accesos)”, en adelante, “el proyecto”. Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 9 al 13); **b)** vista satelital y vista fotográfica de “el inmueble” (fojas 14 al 16); **c)** informe técnico legal n° 041-2023-MTC/19.03 (foja 17 al 20); **d)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2023-6229070 (fojas 21 al 23); **e)** memoria descriptiva del plano matriz (foja 24); **f)** memoria descriptiva del plano de independización (foja 25); **g)** memoria descriptiva del plano remanente (foja 26); **h)** plano perimétrico ubicación de la matriz (foja 27); **i)** plano perimétrico ubicación de independización (foja 28); **j)** plano perimétrico ubicación del remanente (foja 29); **k)** plano diagnóstico (foja 30); y, **l)** copia informativa de la partida registral n° P15133952 (fojas 31 al 34).

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 el “MTC”, emitiéndose el Informe Preliminar n° 01396-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2023 (fojas 68 al 75) el cual concluyó, respecto de “el inmueble”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el lote 3 de la manzana 21 del Centro Poblado San Juan de la Virgen, en el distrito de San Juan de la Virgen, provincia y departamento de Tumbes inscrito en la partida registral n° P15133952 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes a favor del Ministerio del Interior – Policía Nacional del Perú, con uso destinado a Servicios Comunales; por lo que, constituye bien de dominio público estatal por su origen; **ii)** según el Plan de Saneamiento físico legal, presenta ocupación parcial por una comisaría y un cerco perimétrico (muro de ladrillos) que corresponde a la misma, lo cual se corrobora con la imagen satelital del Google Earth de fecha del 2 de febrero de 2022; advirtiéndose que se encuentra ocupado parcialmente por una edificación, abarcando un área aproximada de 22,40 m² (24.51%); **iii)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; **iv)** no se superpone con predios rurales, comunidades campesinas o nativas, poblaciones indígenas, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, quebradas, ríos, fajas marginales, áreas naturales protegidas ni zonas de amortiguamiento; **v)** realizada la consulta en la plataforma web de OSINERGMIN (mapa energético minero), se advierte gráficamente que por “el inmueble” cruza la línea de media tensión con código 228013 y la línea de baja tensión con código 1166439, ambas de la empresa ELECTRONOROESTE; situaciones que no han sido identificadas en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **vi)** en el geoportal de SIGRID de CENEPRED, se advierte que recae en su totalidad en un ámbito con un nivel de susceptibilidad por inundación a nivel regional moderada, así como, también se encuentra colindante a áreas de exposición a inundación de la quebrada San Juan de la Virgen; situación que no consta en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **vii)** el plano perimétrico de “el inmueble” no indica el área del polígono que representa; y, **viii)** el plano de ubicación de predios urbanos debe mostrar la distancia del predio a la esquina más cercana, de acuerdo con la Directiva n° DI-004-2020-SCT-DTR.

10. Que, mediante el Oficio n° 05388-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de diciembre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 76 y 77)], esta Subdirección comunicó al “MTC” las observaciones advertidas en los puntos **v)** al **viii)** del informe citado en el considerando precedente, a efectos de que estas sean subsanadas y/o aclaradas, otorgándole 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, “el Oficio” fue notificado con fecha 4 de diciembre de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE, al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 78); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, Ley del Procedimiento 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 en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 13 de diciembre de 2023; habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio n° 17031-2023/MTC/19.03 y demás documentos, presentados el 11 de diciembre de 2023 [S.I. n° 33958-2023 (foja 80 al 153)], a efectos de subsanar las observaciones.

12. Que, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, mediante Informe Preliminar n° 01456-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023 (fojas 155 al 156), se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la superposición gráfica de “el inmueble” con la línea de media tensión con código 228013 y la línea de baja tensión con código 1166439, ambas de la empresa ELECTRONOROESTE, el “MTC” corrobora lo advertido y lo incorpora al nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal presentado; agregando además que el Expediente Técnico Definitivo del proyecto, aprobado mediante Resolución Directoral n° 020-2020-MTC/19, contempla entre otros, la identificación de interferencias de origen eléctrico, sobre los cuales se realizará las acciones pertinentes en lo que resulte necesario para el retiro parcial o total de dicha infraestructura; **ii)** con relación a la superposición de “el inmueble” con ámbito susceptible a inundación a nivel regional moderada, y su colindancia con áreas de exposición a inundación de la quebrada San Juan de la Virgen; el “MTC” corrobora lo advertido y lo incorpora al nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal presentado; no obstante, indica que la información del SIGRID es referencial y señala que el Expediente Técnico Definitivo del proyecto, contempla la construcción de estructuras de concreto armado y muros de contención, cuya finalidad es entre otros la de mitigar los riesgos por inundación; y, **iii)** con la presentación de la nueva documentación técnica (planos y memorias descriptivas) se subsana las imprecisiones advertidas en el plano perimétrico y el plano de ubicación.

13. Que, sin perjuicio de lo señalado, se emitió el Informe Técnico Legal n° 1371-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2023, mediante el cual se determinó lo siguiente:

13.1. Se tiene que “el inmueble” ocupa parte de la comisaría de San Juan de la Virgen que presenta un cerco perimétrico (muro de ladrillo), situaciones corroboradas de la vista satelital y vistas fotográficas presentadas, así como, de la imagen satelital del Google Earth de fecha 2 de febrero de 2022, conforme a lo detallado en el punto ii) del informe citado en el noveno considerando de la presente resolución. Siendo así, se tiene que “el inmueble” ocupa parte de una edificación destinada a un servicio público (comisaría) y que existe un área no techada delimitada por el cerco perimétrico que forma parte de la referida edificación.

13.2. Al respecto, es preciso mencionar que, en aplicación del numeral 57.1 del artículo 57° del “Reglamento de la Ley n° 30556”, se faculta a esta Superintendencia o 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, requeridos para la implementación de “el Plan”.

13.3. Ahora bien, mediante Decreto Legislativo n.º 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento (en adelante, “Decreto Legislativo n° 1439”), y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF (en adelante, “Reglamento del Decreto Legislativo n° 1439”), se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “la DGA”), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal.

13.4. En esa línea, el “Reglamento del Decreto Legislativo n° 1439”, define en su artículo 4° a los bienes inmuebles como aquellas edificaciones bajo la administración de las Entidades, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen, incluyendo los terrenos sobre los cuales han sido construidas, destinadas al cumplimiento de sus fines, tales como sedes institucionales, archivos, almacenes, depósitos, entre otros, independientemente de su uso efectivo. Asimismo, el inciso f) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01 – Directiva que regula los actos de adquisición y disposición final de bienes inmuebles, indica que los bienes inmuebles “(...) *incluyen los terrenos sobre los cuales han sido construidas las edificaciones. Asimismo, forman parte del bien inmueble las áreas sin edificaciones que se encuentran dentro de su perímetro, así como las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común*”.

13.5. Por su parte, la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del “Decreto Legislativo n° 1439”, modifica el artículo 3° de la Ley n° 29151, circunscribiendo la competencia

de la SBN sobre los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas y otros de dominio privado y de dominio público que tiene como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el SNBE, manteniendo esta Superintendencia la rectoría sobre los predios estatales que no cuenten con construcción o que contando con ésta no se encuentren destinados a un servicio público a cargo de alguna de las entidades pertenecientes al SNBE.

14. Que, estando al marco legal expuesto y a lo indicado en el décimo tercer considerando de la presente resolución, se colige que, siendo que “el inmueble” se encuentra parcialmente ocupado por la infraestructura de la Comisaría de San Juan de la Virgen la misma reúne las características para considerarse como un bien inmueble, se tiene que la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, es la entidad competente para aprobar, transferir u otorgar derechos en el marco del “TUO de la Ley n° 30556” y del “Reglamento de la Ley n° 30556”; razón por la que, esta Superintendencia carece de competencia para tramitar el presente procedimiento sobre “el inmueble”, correspondiendo declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia de dominio solicitada por el “MTC”, debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo, una vez 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”, “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, la Resolución n° 0066-2022/SBN, la Resolución n° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 1371-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556**, seguido por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, 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 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI