

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1316-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 409-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, representado por el Gerente Regional de Educación, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de **1 660,00 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Lluta en las Partidas Registrales N° P06113693 y N° P06113694 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral XII – Sede Arequipa, con CUS N° 187768 (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 (en adelante, “SDDI”), la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), 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° 2232-2022-GRA-GRE-D presentado el 22 de diciembre de 2022 [S.I. N° 34548-2022 (foja 1 y 2)], el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, representado por el Gerente Regional de Educación, Noemí Huichi Atamari (en adelante,

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

“GORE AREQUIPA”) solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Ampliación de la Institución Educativa Inicial Público El Pedregal”.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N° 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

4. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en 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”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, modificada mediante Resolución N° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

6. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la “SBN”, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, evaluada la documentación presentada por el “GORE AREQUIPA”, se emitió el Informe Preliminar N° 00549-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2023 (fojas 22 al 31) 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 adjunta, las cuales se trasladaron al “GORE AREQUIPA” mediante Oficio N° 05000-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 7 de noviembre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 38 y 39)] siendo las siguientes: **i)** en el punto IV, literal a.1, literal a.2, literal a.3, literal a.4 del documento denominado Informe técnico legal – Plan de Saneamiento Físico Legal (PSFL), se indica que el predio estaría compuesto por el lote 2 inscrito en la Partida N° 06113693 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, el lote 3 de la Manzana 2E inscrito en la Partida N° 06113694 de la misma oficina registral y el área de circulación – Pasaje 5 y pasaje de la Habilitación Urbana del Centro Poblado de Servicios Básicos El Pedregal, el cual no está inscrito registralmente; información que discrepa con lo visualizado

en la Base Visor de la SUNARP y de la lectura de las Partidas Registrales, según los cuales, el predio recae parcialmente con las Partidas N° P06113693 y P06113694 y sobre el área de circulación de la Partida Matriz N° P06115446; **ii)** no ha señalado el área con la que se superpone “el predio” con cada partida registral, sólo señala que el área de 1 660,00 m² recae sobre el ámbito de recreación pública, en la que físicamente no existen los pasajes graficados en el plano de trazado y lotización del referido centro poblado; **iii)** los Lotes 2 y 3 de la Mz. 2E (otros usos) y el Pasaje s/n y Pasaje 5 (área de circulación) son bienes de dominio público. Cabe precisar que, el cuadro general de áreas del referido centro poblado señala que el equipamiento urbano destinado a área de circulación es de 215 290,13 m², lo cual no se señala en el PSFL; **iv)** de la revisión de la plataforma web del Mapa Energético Minero de OSINERGMIN, se advierte que sobre el predio cruza un tramo de alumbrado público; situación que no ha sido advertida por el “GORE AREQUIPA”; **v)** no se advierte en su PSFL que el proyecto haya sido declarado de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, ni que su declaratoria se encuentre en trámite, conforme a lo señalado en el numeral 5.8 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **vi)** no ha sido posible verificar en el índice de verificadores del Sistema Nacional Integrado de Información Predial (SNCP) si el Sr. Alfredo C. Velarde se encuentra registrado como verificador catastral, debido a que su apellido es poco legible en los documentos técnicos firmados por él; **vii)** no ha presentado documentación técnica del área remanente respecto de cada uno de las partidas en las que recae el predio; **viii)** no adjuntó archivo vectorial en formato DWG o SHP por cada área y por separado; **ix)** en el informe de inspección técnica se deberá indicar la fecha en que se llevó a cabo y deberá ser presentado conforme al modelo del Anexo N°3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; y; **x)** no ha presentado Certificado de Búsqueda Catastral (CBC). En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

8. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado el 14 de noviembre de 2023, a través de la mesa de partes virtual de “GORE AREQUIPA”, conforme consta del cargo de recepción (foja 40); 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, 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, venció el 28 de noviembre de 2023.

9. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, el “GORE AREQUIPA” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el mismo; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 43), con el que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio; en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que dicha entidad pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

10. Que, finalmente, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la comunicación² a la Municipalidad Distrital de Lluta, en la calidad de titular de “el predio”, sobre el procedimiento de transferencia predial para la ejecución de proyecto de interés nacional.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “Decreto Legislativo N° 1366”, “Decreto Legislativo N° 1559”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución 0066-2022/SBN,

² Segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1405-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de diciembre 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 DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, seguido por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, 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).

Comuníquese y archívese.

POI 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