



RESOLUCIÓN N° 0358-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 1402-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE UCAYALI**, representada por el Gobernador Regional, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de **610.42 m²**, ubicado en el distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n.º P19028380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral n.º VI – Sede Pucallpa, con CUS n.º 52473 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 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”), 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución n.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPI, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192 y de la Ley n.º 30556.

3. Que, mediante escrito s/n (Anexo 1), presentado el 11 de diciembre de 2023 [S.I. n.º 33789-2023 (foja 2)], el Gobierno Regional de Ucayali, representada por su Gobernador Regional, Manuel Gambini Rupay (en adelante, el “GORE UCAYALI”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192, requerida para el saneamiento de la estructura sanitaria denominada:

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

“Cámara de Bombeo de Desagüe Y-4 (CBD Y-4)”, que forma parte del proyecto denominado: **“Construcción del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Yarinacocha - II Etapa - Sector 10 - Pucallpa”**.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n.º 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, modificado por el Decreto Legislativo n.º 1366 y Decreto Legislativo n.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo n.º 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.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva n.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”, aprobada mediante la Resolución n.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución n.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva n.º 001-2021/SBN”).

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma 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.

7. 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.

8. Que, evaluada la documentación presentada por el “GORE UCAYALI”, se emitió el Informe Preliminar n.º 00020-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2024 (fojas 13 al 20), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron al “GORE UCAYALI”, mediante Oficio n.º 00195-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 22 y 23)], siendo las siguientes: i) el Plan de saneamiento físico legal (en adelante PSFL) presentado, no ha sido suscrito por abogado, conforme lo establecido en el literal a) del numeral 5.4.3 de la “Directiva”; ii) en el literal a.2 del numeral IV.1.2 del PSFL señala que “el predio” no presenta cargas, no obstante revisada la partida registral n.º P19028380 sobre la cual se solicita la presente transferencia, se verifica que consta inscrito en el asiento 000003 la Afectación en Uso sobre la totalidad del predio inscrito en dicha partida a favor de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Coronel Portillo S.A. - EMAPACO S.A. Asimismo, si bien se ha solicitado expresamente la desafectación (se entiende de la referida afectación en uso), dada la naturaleza jurídica de dicha figura jurídica, no corresponde ser aplicada en el presente procedimiento, por lo que, de ser el caso, se deberá evaluar solicitar la extinción de la afectación en uso inscrita en el asiento 000003 en aplicación del numeral 6.2.6 de la “Directiva”; iii) en el numeral a.3 del numeral VI.1.2 del PSFL, señala lo siguiente: “Constituye un predio de dominio privado estatal cuyo uso es: RESERVADO”, no obstante revisada la partida registral n.º P19028380, se advierte que el uso asignado es de RESERVORIO DE AGUA; iv) revisado el PSFL, se advierte que el mismo no cumple con describir respecto a la existencia o no de ocupaciones, edificaciones y posesionarios que pudieran existir sobre “el predio”, conforme el requerimiento establecido en el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva”; v) asimismo, si bien en el Informe de Inspección Técnica, ha precisado

respecto al rubro de ocupaciones y edificaciones sobre “el predio”, que éste se encuentra afectado por la instalación de una cámara de bombeo de aguas residuales, no especifica si esta se encuentra en operación, debido a que si así fuera, implicaría la existencia de un posesionario que la hace operar, aparte del hecho que “el predio” se encuentra delimitado por un cerco frontal que restringe el ingreso de terceros, siendo necesario se aclare respecto a la existencia de poseedores; **vi)** revisado el numeral IV.1 del PSFL, ha consignado como titular registral de “el predio” a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sin embargo revisada la partida registral n° P19028380, se verifica que el titular registral es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; **vii)** ingresada las coordenadas consignadas en el plano perimétrico de “el predio” se obtiene un área resultante de 610.39 m², no obstante se solicita un área de 610.42 m². Téngase presente además que de la revisión de la partida registral n° P19028380, esta tiene un área total de 610.40 m², por lo cual, resulta necesario se aclare el área materia de solicitud y se presente nueva documentación técnica, a fin de lograr la inscripción registral; **viii)** no se ha presentado el archivo digital en formato vectorial de la poligonal de “el predio”; y, **ix)** como resultado de la revisión realizada en el visor del OSINERGMIN, se visualiza que sobre “el predio” cruza un tramo de media tensión, de la red aérea de la empresa Electro Ucayali, con código 126045517 y de propiedad de terceros, puesta en servicio el 07.03.2005, información obtenida de la metada de dicho visor, información que no ha sido indicada en el PSFL. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para la aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”².

9. Que, por su parte, mediante Oficio n.° 00219-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2024 (foja 25), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral n.° P19028380 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, Zona Registral n.° VI – Sede Pucallpa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n.° 1192, la cual se encuentra inscrita en el asiento 00005 de la citada partida.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **24 de enero de 2024**, mediante la mesa de partes virtual del “GORE UCAYALI”, conforme consta del cargo de recepción (foja 24); 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 **7 de febrero de 2024**.

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, el “GORE UCAYALI” no remitió 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 y el Sistema de Gestión Documental –SGD (foja 28), 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 el “GORE UCAYALI” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

12. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente, mediante Oficio n° 1146-2024-GRU-GGR-GRI, presentado el 8 de febrero de 2024 [S.I. n° 03431-2024 (fojas 30 al 33)], el “GORE UCAYALI”, solicita una ampliación de plazo a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; no obstante, su solicitud no es atendible puesto que la misma ha sido presentada de forma extemporánea.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.° 1192”, Decreto Legislativo n.° 1280, “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “Ley n.° 27444”, “Directiva n.° 001-2021/SBN”, Resolución n.° 0066-2022/SBN, Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG, Resolución n° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.° 0370-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2024.

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

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 UCAYALI**, 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.
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