

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0501-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 054-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL SAN MARTIN**, representado por su Gerente General Regional, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de **18 153,80 m²** ubicada en el distrito de Sauce, provincia de San Martín, departamento de San Martín, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.º P45023704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto de la Zona Registral N.º III – Sede Moyobamba, con CUS N.º 77414 (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 Oficio N.º 025-2024-GRSM/GGR presentado el 26 de enero de 2024 [S.I. N.º 02089-2024 (foja 2)] y el 5 de febrero de 2024 [S.I. N.º 03085-2024 (foja 17)], el Gobierno Regional San Martín, representado por su Gerente General Regional, Carlos Enrique Ramírez Córdova (en adelante, “el Gore”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192,

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.

requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento de los servicios de salud del Centro de Salud Sauce, distrito de Sauce, provincia de San Martín, departamento de San Martín” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 28 al 37); **b)** informe de inspección técnica (foja 44); **c)** Planos Perimétrico y Ubicación de “el predio” (fojas 45 y 46); y, **d)** Memoria descriptiva y panel fotográfico (fojas 47 al 49).

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, mediante Oficio N.º 00602-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 febrero de 2024 (foja 55), 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.º P45023704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, Zona Registral N.º III – Sede Moyobamba, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual se encuentra inscrita en el asiento 00005 de la referida partida (foja 90).

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “el Gore”, mediante el Informe Preliminar N.º 00483-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (fojas 59 al 66), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de Sauce, provincia y departamento de San Martín, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la Partida N.º P45023704 destinado a Uso Deportes, conforme al PTL N.º 006-2008-COFOPRI-OZSM del 25.02.2008 con el que se inscribe; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado; **ii)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, “PSFL”), viene siendo utilizado como campo deportivo y presenta parcialmente edificaciones de madera y techo de calamina, lo cual es concordante con la Ficha de Inspección Técnica y la imagen satelital Google Earth del 22 de julio de 2021; no obstante se visualiza que el campo deportivo ocupa el 50% “el predio” y el área remanente se encuentra

desocupado; **iii)** cuenta con zonificación de Uso exclusivo salud; **iv)** no se advierte procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se superpone con unidades catastrales, comunidades campesinas ni nativas, poblaciones indígenas o comunidades nativas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctricas ni de gas, quebradas ni ríos, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, zonas de riesgo no mitigable, ni se encuentra afectado por derechos viales; **v)** del geoportal de OSINERGMIN, se advirtió la existencia de un suministro de la empresa Electronorte por el lindero derecho de “el predio”, situación que no se identificó en el “PSFL”; **vi)** del visor de la plataforma web de ANA, se advirtió superposición parcial con la faja marginal del canal de irrigación PAYLAPOZO: CD-PAYLAPOZO 01, cuyo ancho es de 1,50 metros para ambas márgenes según Resolución administrativa N.º 002-2012-ANA/ALA-TARAPOTO del 16 de enero de 2012, situación que no fue advertida en el “PSFL”; **vii)** del geoportal web de ANP – MINAM, recae dentro de la zona de amortiguamiento del Área Natural Protegida Cordillera Azul, creada con R.P. N.º 064-2011-SERNANP, ratificada con R.P. N.º 032-2017-SERNANP, según sus metadatos, hecho que no se indicó en el “PSFL”; **viii)** consultado el geovisor web de SERFOR, se visualizó superposición parcial con la capa denominada “uso actual de la tierra con énfasis agroforestales” y “forestal”, lo cual no fue advertido en el “PSFL”; y, **ix)** presenta documentos técnicos suscritos por verificador catastral; no obstante, se advirtieron discrepancias en la descripción de los colindantes de “el predio” con los colindantes señalados en la Partida N.º P45023704, siendo que, en la citada partida, se señala que “el predio” colinda por el fondo con terrenos de terceros, mientras que el Plano Perimétrico – Ubicación y Memoria descriptiva presentados, se consigna que “el predio” colinda con una avenida. Por otro lado, de la evaluación legal efectuada, se advierte que en la Memoria descriptiva no se consignó la zonificación de “el predio”.

10. Que, mediante Oficio N.º 00050-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de abril de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 67 y 68)], esta Subdirección comunicó a “el Gore” las observaciones técnicas señaladas en los ítems **v)** al **ix)** del considerando precedente, así como, la observación legal consignada, a fin de que estas sean subsanadas y/o aclaradas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 11 de abril de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de “el Gore”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 69); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 25 de abril 2024; habiendo “el Gore”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 231-2024-GRSM/GGR y anexos presentados el 24 de abril de 2024 [S.I. N.º 11080-2024 (fojas 72 al 86)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, evaluada la documentación presentada por “el Gore”, mediante Informe Preliminar N.º 00150-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 29 de abril de 2024, se determinó lo siguiente: **i)** presenta nuevo “PSFL” en el que señala que la superposición detectada en el geoportal de OSINERGMIN es netamente gráfica, puesto que de la verificación in situ se ha constatado que no existe ningún suministro en la ubicación de “el predio”; asimismo, presenta un nuevo Informe de Inspección Técnica en el que señala que frente a “el predio” existen dos (2) postes de alumbrado público, los cuales no afectan a “el predio”; **ii)** respecto a la superposición parcial de la plataforma web de ANA con la faja marginal del canal de irrigación PAYLAPOZO: CD-PAYLAPOZO 01, señala que al haberse urbanizado la zona, a la fecha el canal mencionado ya no existe, siendo su ancho promedio actual de 40 cm (según verificación in situ), encontrándose en abandono hace más de 5 años, sin registrarse interés alguno de los usuarios vigentes, sirviendo más de drenaje para las precipitaciones ocurridas; asimismo, adjunta el Oficio N.º 034-P/JUSHMBMM-CLASE-B del 10 de abril de 2024 (foja 80), mediante el cual, el presidente de la Junta de Usuarios del Bajo Mayo – Mishquiyacu, autoriza al consejo municipal el cierre de dicho canal por estar en abandono y no tener la intención de siembra desde hace más de cinco (5) años; **iii)** respecto a la superposición detectada del geoportal web de ANP – MINAM, consigna esta información en el nuevo “PSFL”, señalando que la misma no constituye impedimento para la continuación del presente procedimiento; **iv)** de igual forma, respecto a la superposición detectada del geovisor web de SERFOR, señala que “el predio” se superpone totalmente con la zonificación forestal de San Martín y sus temáticos, de la siguiente forma: **a)** parcialmente en un 88% de “el predio” se localiza en la sub categoría “Área

agropecuaria” de la ZF San Martín, aprobado mediante Resolución Ministerial N.º 039-2020-MINAM; y **b)** parcialmente en un 80% de “el predio” se superpone con Tierras con Agricultura Diversificada y Tierras con Producción Arrocera según el estudio temático “Uso actual de la Tierra con énfasis en Sistemas Agroforestales” de la ZF; y el 20% remanente se superpone con el área urbana del poblado Sauce según el estudio temático “Dinámica de centros poblados”, señalando que las mismas no constituyen impedimento para la continuación del presente procedimiento; **v)** de la revisión de los documentos técnicos presentados, se observa que los linderos consignados en el Plano Perimétrico guardan relación con los linderos registrales de la Partida N.º P45023704, situación que difiere de lo indicado en la Memoria Descriptiva respecto al lindero del fondo; sin perjuicio de ello, se advierte que adjuntó el archivo digital en formato DWG correspondiente al área total inscrita en la citada partida; y, **vi)** respecto a la zonificación de “el predio”, esta fue consignada en la Memoria Descriptiva, en la cual señala que tiene como usos permisibles y compatibles exclusivamente salud. En ese sentido, se tienen por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que “el Gore”, cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n.º 001-2021/SBN”.

13. Que, por otro lado, se ha verificado que “el proyecto” aún no ha sido declarado de necesidad pública; no obstante, cabe precisar que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 5.8 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, la transferencia de propiedad sobre predios o inmuebles del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, o aquellos de propiedad de las entidades del Gobierno Nacional, pueden realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura. Para tal efecto, el solicitante precisa que la declaración se encuentra en trámite, indicado la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite, e indica el documento mediante el cual el proyecto de declaratoria ha sido elevado a la unidad de organización competente al interior de la propia entidad solicitante para su debida tramitación o, de ser el caso, la remisión ante la entidad competente. En ese sentido, corresponde evaluar si “el Gore” cumple con los requisitos señalados.

14. Que, teniendo en cuenta el dispositivo expuesto en el considerando precedente, de la evaluación legal de la documentación presentada, se advierte que mediante Oficio N.º 1574-2023-2024-CHTR/CR del 22 de noviembre de 2023, la congresista de la República, Cheryl Trigozo Reátegui hace de conocimiento al Gobernador Regional de San Martín, que con fecha 14 de noviembre de 2023, presentó al Congreso de la República el Proyecto de Ley N.º 6422/2023-2023-CR “*Ley que declara de interés nacional y necesidad pública la construcción del hospital nivel 1 – 4 del distrito de Sauce, provincia de San Martín y la construcción del establecimiento de salud 1 – 3 del caserío Nuevo Chanchamayo, distrito de Bajo Biavo, provincia de Bellavista, región San Martín*”; asimismo, señaló que posteriormente, el Congreso derivó el citado proyecto a la Comisión de Salud y Población para su estudio y posterior aprobación de dictamen; situación que se verifica con el cargo de recepción correspondiente (fojas 21 al 27). Cabe precisar que en el artículo 2º del citado Proyecto de Ley, se señala que la declaración de interés nacional y necesidad pública comprende la construcción, ampliación, mejoramiento, modernización, equipamiento, mantenimiento y dotación de los recursos humanos necesarios para la operación sostenible de los establecimientos de salud, según corresponda, con cargo a los pliegos institucionales de las entidad públicas comprometidas, siendo una de las entidades competentes, el Gobierno Regional de San Martín, conforme al artículo 3º del referido Proyecto. En tal sentido, siendo que, en el presente caso se ha determinado que la declaratoria de necesidad pública de “el proyecto” se encuentra en trámite, y que se ha cumplido con los presupuestos indicados en los numerales 5.4.2 y 5.8 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, corresponde continuar con el presente procedimiento, de conformidad con el tercer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

15. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la **calidad de dominio público** del Estado para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la que se encuentra en trámite de declaración en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “el Gore” para destinarlo a la ejecución del proyecto denominado: “*Mejoramiento de los servicios de salud del centro de salud Sauce, distrito de Sauce, provincia de San Martín, departamento de San Martín*”.

17. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N.º 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.º 009-2015-SUNARP/SN”.

18. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

19. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4º del artículo 77º de “el Reglamento”.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “el Gore” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o2} de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “Decreto Legislativo N.º 1280”, “Decreto Legislativo N.º 1357”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0530-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de mayo de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del área de **18 153,80 m²** ubicada en el distrito de Sauce, provincia de San Martín, departamento de San Martín, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N.º P45023704 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto de la Zona Registral N.º III – Sede Moyobamba, con CUS N.º 77414 a favor del **GOBIERNO REGIONAL SAN MARTIN** para destinarlo al proyecto denominado *“Mejoramiento de los servicios de salud del centro de salud Sauce, distrito de Sauce, provincia de San Martín, departamento de San Martín”*.

Artículo 2º.- La Oficina Registral de Tarapoto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.º III – Sede Moyobamba, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 3º.- 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 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

² Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.