



**RESOLUCIÓN N° 0389-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de marzo del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.º 1408-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, representada por su Gobernador 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 **29 408,27 m<sup>2</sup>** ubicado en el distrito de la Joya, provincia y departamento de Arequipa, que forma parte del predio de mayor extensión inscrita a favor del Estado, en la Partida Registral N.º 04008129 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral N.º XII – Sede Arequipa, signado con CUS N.º 190033 (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 1253-2023-GGR y anexos presentada el 11 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 33904-2023 (fojas 2 al 28)] suscrita por el Gerente General Regional del Gobierno Regional de Arequipa, Jesús Hinojosa Ramos, ratificada mediante el Oficio N.º 057-2024-GRA/GR y anexos

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: ley N.º 30047, ley N.º 30230, decreto legislativo N.º 1358 y decreto legislativo N.º 1439.

presentada el 31 de enero de 2024 [S.I. N.º 02537-2024 (fojas 33 al 94)] suscrita por el Gobernador Regional de Arequipa, Rohel Sánchez Sanchez (en adelante, el "GORE AREQUIPA"), representada por su Gobernador Regional Rohel Sánchez Sánchez, solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la obra de infraestructura denominada: *"Instalación de planta de tratamiento y mejoramiento del Sistema de Abastecimiento de Agua Potable y Desagüe en la localidad de la Joya Nueva, distrito de la Joya, provincia y región de Arequipa"* (en adelante, "el proyecto").

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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 00341-2024/SBN-DGPE-SDDI del 23 de enero de 2024 (foja 31), 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 N.º 04008129 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192, el cual consta inscrito en el asiento D00007 de la citada partida (fojas 32).

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el "GORE AREQUIPA", mediante el Informe Preliminar N.º 00442-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2024 (fojas 100 al 106), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron al "GORE AREQUIPA" mediante Oficio N.º 00525-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de mayo de 2024 [en adelante, "el Oficio 1" (fojas 107 al 108)], siendo las siguientes: i) de la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante PSFL), no se advierte que se haya cumplido con dejar constancia de las consultas efectuadas a las plataformas web de las entidades como se indica en el

Anexo 02 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; **ii)** de la revisión de la partida registral N.º 04008129 de la Oficina Registral de Arequipa, se advierte que en el asiento D00005 y D00006 consta la anotación preventiva de inicio del trámite prescripción adquisitiva de dominio y anotación de demanda respectivamente, sin embargo en el PSFL no se ha indicado si dichos actos afectan al "predio"; **iii)** de la consulta efectuada en el Geovisor web de la PCM e IGN, se visualiza que "el predio" se encuentra ubicado en el distrito de Mollendo, provincia de Ilay, departamento de Arequipa, sin embargo en el PSFL, Ficha técnica y los documentos adjuntos se indica que "el predio" se encuentra ubicado en el distrito de la Joya, provincia y departamento de Arequipa; **iv)** el área resultante de la digitalización de las coordenadas aproximada al segundo decimal da como resultado un área de 29 408,28 m<sup>2</sup>, lo cual difiere del área solicitada de 29 408,27 m<sup>2</sup>; **v)** no presenta documentación técnica del área remanente, que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, deberá evaluar acogerse a lo señalado en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución N.º 097-2013-SUNARP-SN<sup>2</sup>; **vi)** no remite archivo digital en formato vectorial (SHP o DWG) en un único archivo de formato ZIP del plano perimétrico del área a independizar y remanente; **vii)** en la documentación adjunta al oficio N.º 057-2024-GRA/GR (S.I N.º 02537-2024) se advierte que el Plano P-01 y la Memoria Descriptiva cuenta con firma de Ingeniera Civil Marilyn Gabriela López Calderón, no advirtiéndose que dichos documentos fueron suscritos por verificador catastral, conforme lo establece el numeral iv) y v) del literal d) del artículo 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN". Por otro lado, mediante oficio N.º 1253-2023-GRA/GR (S.I N.º 33904-2023) los documentos técnicos presentados se encuentran suscritos por Víctor García Andrade. En ese sentido, se le otorgó al "GORE AREQUIPA" el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"<sup>3</sup>.

**10.** Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha 7 de mayo de 2024, a través de la mesa de partes virtual del "GORE AREQUIPA", conforme figura el cargo de recepción (fojas 109); 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 - Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.º 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 21 de mayo de 2024**; habiendo el "GORE AREQUIPA", dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 351-2024-GRA/GR y anexos presentado el 15 de mayo de 2024 [S.I. N.º 13196-2024 (fojas 111 al 116)] a través del cual, solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones planteadas en "el Oficio 1".

**11.** Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 00909-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de mayo de 2024 (el adelante "el Oficio 2"), esta Subdirección otorgó la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud.

**12.** Que, el "Oficio 2" fue **notificado el 6 de junio de 2024** a la Mesa de Partes Virtual del "GORE AREQUIPA", conforme consta en el cargo de recepción (fojas 118); se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 21 de junio de 2024**.

**13.** Que, mediante Oficio N.º 448-2024-GRA/GR presentado el 24 de junio de 2024 [S.I. N.º 17483-2024 (fojas 120 al 147)], el "GORE AREQUIPA" pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1"; sin embargo, la documentación ha sido presentada fuera del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la

<sup>2</sup> Se deja constancia que, la última documentación técnica presentada carece de los requisitos establecidos en la "Directiva N.º 001-2021/SBN"

<sup>3</sup> 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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

presente resolución;

**14.** Que, sin perjuicio de lo antes señalado, se ha emitido el Informe Preliminar N.º 01420-2024/SBN-DGPE-UFEPPI del 29 de octubre de 2024, el cual se recomienda tener en cuenta para una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, Decreto Legislativo N.º 1280, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0397-2025/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2025.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida 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](http://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**