



RESOLUCIÓN N° 0797-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de septiembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 192-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANGASMARCA**, representada por su Alcalde, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 38 375,75 m² el cual forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Angasmarca, provincia de Santiago de Chuco, departamento de La Libertad, de propiedad de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, y del predio de mayor extensión ubicado en la Finca rústica (Hacienda Angasmarca lote N° 1), con Partidas Registrales Nros. 11039655 y 04018456 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco, Zona Registral N° V – Sede Trujillo, respectivamente, anotado con CUS N° 142668 (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”), 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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 024-2021-MDA presentado el 25 de febrero de 2021 [S.I. N° 04753-2021 (foja 1)] la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANGASMARCA** (en adelante, “La Municipalidad”), representada por su Alcalde, Pepe V. Ramos Mecola, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, el “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”) del predio”, con la finalidad de que se desarrolle la obra “Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Proyectada” (en adelante, “Proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante, "TUO del 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 sector, 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, asimismo, 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 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN").

5. Que, de acuerdo a la única disposición complementaria transitoria de la "Directiva N° 001-2021/SBN", el procedimiento de transferencia de propiedad iniciados antes de la entrada en vigencia de la Directiva en mención, que se encuentren en trámite - como el caso en concreto - se ajustan a lo dispuesto en dicha norma, en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la normatividad vigente.

6. 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.

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° 0903-2021/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2021 (fojas 103 al 106), 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° 11039655 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral N° V – Sede Trujillo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192".

9. Que, evaluados los documentos presentados por "La Municipalidad", mediante el Informe Preliminar N° 371-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de marzo de 2021 (fojas 112 al 116), se concluyó, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural en la Partida Registral N° 11039655 e inscrito a favor de la Finca rústica (Hacienda Angasmarca lote N° 1) en la Partida N° 04018456, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Otuzco; **ii)** viene funcionando la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), con cerco perimétrico de mallas metálicas y poste de fierro, constituyendo un bien de dominio público; **iii)** no se presentó plano perimétrico ni memoria descriptiva del área a independizar ni del área remanente por cada partida registral (04018456 y 11039655), siendo que con los mismos se podrá determinar el área que recae sobre cada una de las partidas mencionadas; **iv)** en relación al plano perimétrico y memoria descriptiva presentados, en el cuadro de datos técnicos estos figuran con dos decimales, debiendo presentarse el cuadro de datos técnicos con cuatro decimales (según exigencias de SUNARP); asimismo, la firma del Ingeniero Pedro Arnaldo Morán y sello son ilegibles; **v)** en el Plan de Saneamiento físico legal, se indica que las Partidas Nros. 04018456 y 11039655 se encuentran

inscritas a favor de la Dirección General de Reforma Agraria, las mimas que no tienen cargas y/o gravámenes; no obstante de la evaluación, se advierte que la Partida N° 04018456 se encuentra inscrita a favor de la Finca Rustica – Hacienda Angasmarca Lote N° 1 y la Partida N° 11039655 inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria, siendo que en esta última, en el Asiento D00002, en el rubro de gravámenes y cargas, se encuentra inscrita la Anotación Provisional de Saneamiento de Inmueble a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación – Institución Educativa 80624 Los Ángeles; **vi**) en el Plan de Saneamiento Físico Legal, se debe indicar el área que corresponde independizar sobre cada una de las Partidas N° 04018456 y 11039655; **vii**) no se ha presentado el archivo digital de la documentación técnica.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 01215-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo de 2021 (en adelante, “el Oficio”) esta Subdirección comunicó a “la Municipalidad” lo advertido en los puntos iii) al viii), del informe antes citado, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole para ello el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

11. Que, habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la respuesta al mismo mediante Oficio N° 049-2021-MDA presentada el 9 de abril de 2021 [S.I. n.° 08517-2021 (fojas 119 al 214)], “la Municipalidad” presenta documentación técnico legal nueva y señala que levanta las observaciones formuladas en “el Oficio”.

12. Que, de la revisión de los documentos presentados por “la Municipalidad” mediante los cuales pretenden subsanar las observaciones advertidas, mediante Informe Preliminar N° 535-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de abril de 2021, se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente: **i**) “la Municipalidad” presentó plano perimétrico y memoria descriptiva de “el predio” con un área de 38 375,75 m² visado por verificador catastral. Respecto al área remanente se acogen a la 4ta. disposición complementaria final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; **ii**) el plano perimétrico y memoria descriptiva cuenta con el cuadro de datos técnicos con cuatro decimales y con sello legible del verificador catastral **iii**) respecto a las cargas y/o gravámenes de las Partidas Nros. 04018456 y 11039655, se señala en el Plan de Saneamiento físico legal, que debe tenerse en cuenta que dentro del área de “el predio” no cuenta con ninguna estructura, es un terreno cercado en el cual solo se encuentra activo la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales existente, por lo que las cargas que pueden existir en las partidas antes citadas, como por ejemplo una anotación provisional de saneamiento de inmueble a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación – Institución educativa 80624 los Ángeles, no existen en el espacio solicitado; **iv**) en el Plan de Saneamiento físico legal se indica que el área requerida para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, se ubica en el distrito de Angasmarca con un área de 38 375,75 m², inscrita tanto en la Partida N° 04018456 como en la Partida N° 11039655 de titularidad de la Dirección de Reforma Agraria, además que del el resultado de la búsqueda catastral, se evidencia una duplicidad entre las referidas partidas, no existiendo una división entre estas, motivo por el cual no se puede diferenciar el área que recae sobre cada una de las partidas en mención; y, **v**) presenta información técnica en formato ZIP.

13. Que, mediante correo electrónico de fecha 17 de agosto de 2021 “la Municipalidad” remite información complementaria para la evaluación de la titularidad de “el predio”, adjuntando para ello el Título Archivado de la Partida 11039655. Al respecto, y en aplicación del principio de informalismo, regulado en el numeral 1.6 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, esta Subdirección ha visto por conveniente evaluar la información complementaria remitida, a efectos de determinar la titularidad de “el predio”.

14. Que, en relación a lo expuesto, mediante Informe Preliminar N° 01213-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre de 2021 se determinó lo siguiente: **i**) de la revisión de la partida N° 04018456, la titularidad le corresponde a don Pablo Porturas Hoyle (Finca rústica Hacienda Angasmarca lote n° 1) con un área de 26 984 ha y 3 333 m², y no a la Dirección General de Reforma Agraria como lo señala “la Municipalidad” en su Plan de Saneamiento; **ii**) del asiento 123 del tomo 131 fojas 163 (continuada en la partida 03070507) del registro de predios de Trujillo y posteriormente trasladado el dominio al asiento C de la partida 11039655, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural adquiere la titularidad del Lote N° 2 de la Hacienda

Angasmarca con un área de 20162,8977 ha. en mérito al procedimiento de expropiación de su anterior propietario el señor Pablo Porturas Hoyle; iii) de la evaluación de partidas 04018456 y 11039655, se desprende que, se trataría de 2 predios independizados de la Hacienda Angasmarca, no siendo posible determinar si ambos predios se encontrarían superpuestos tal como se indica en el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n° 2021-444377 del 26 de enero de 2021, situación que corresponde aclarar a “la Municipalidad”; y iv) se verifica que la partida 04018456 correspondiente a la Hacienda Angasmarca Lote N° 1, es más antigua que la partida 11039655 cuyo titular es la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural².

15. Que, habiéndose determinado que la titularidad registral de la Partida N° 04018456 le corresponde a Pablo Porturas Hoyle, y la titularidad registral de la Partida N° 11039655 a la Dirección de Reforma Agraria, siendo esta última la menos antigua, y al no haber acreditado “la Municipalidad” con documento fehaciente que “el predio” se ubica en predios de mayor extensión de propiedad del Estado, y en el caso de existir superposición entre estas, solo se podría continuar con la transferencia del área de propiedad del Estado, por cuanto la aplicación del Decreto Legislativo 1192 es para 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; corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia y disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, quedando a salvo el derecho de “la Municipalidad” de volver a presentar una nueva solicitud de transferencia, teniendo en cuenta los alcances señalados en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y Informe Técnico Legal N° 1101 - 2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de setiembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANGASMARCA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese, y archívese.
POI N° 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

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

² De acuerdo al numeral 95.3 del artículo 95 de “el Reglamento”, los actos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de disposición del predio estatal; supuesto de hecho que no se configura en el presente caso, por cuanto no se ha descartado propiedad privada.