

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1004-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de noviembre del 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 1038-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ**, representada por su Alcalde, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de **15,00 m<sup>2</sup>**, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San José, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, inscrito a favor del Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña – PEJEZA, en la partida registral N° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, Zona Registral N° V Sede Trujillo, anotado con CUS Matriz N° 22058 (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 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 de los mismos, 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 formato de solicitud s/n presentado el 08 de setiembre de 2021 [S.I. 23370-2021] (foja 01)], la Municipalidad Distrital de San José, representada por su Alcalde, Norbil Ángel Zamora Terrones (en adelante “La Municipalidad”), solicitó ante la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) la Primera Inscripción de Dominio de Inmueble de Propiedad del Estado en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, con la finalidad de ser destinado para el Proyecto “Mejoramiento y ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario del C.P. San Martín de Porres, distrito de San José – Pacasmayo – La Libertad” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 02 al 05); **b)** informe de inspección técnica (fojas 06 y 07); **c)** informe N° 040-2021-DIDUR-MDSJ/STGG con fotografías e imagen satelital (fojas 08 al 12); **d)** memoria descriptiva – Plano perimétrico (fojas 15 y 18); **e)** informe N° 133-2021-MDSJ/AJE-KJSCH (fojas 19 al 20);

y, f) certificado de búsqueda catastral (fojas 21 al 24).

3. Que, en virtud de lo expuesto, mediante Memorándum N° 03688-2020/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de setiembre de 2021 la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, procedió a derivar a esta Subdirección, la solicitud de Primera Inscripción de Dominio presentada por “La Municipalidad” y el Informe Preliminar N° 02609-2021/SBN-DGPE-SDAPE, determinando que “el predio” se encuentra superpuesto totalmente sobre los CUS 22709 y 22058, inscritos en las Partidas Registrales Nros. 04005058 y 04001898 de la Oficina Registral de Chepén y Oficina Registral de San Pedro a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – DEJEZA y el Instituto Nacional de Desarrollo – Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, respectivamente; razón por la cual corresponde a esta Subdirección evaluar el procedimiento de transferencia interestatal a su favor de “La Municipalidad” en el marco del artículo 41° del TUO del Decreto Legislativo n° 1192.

4. 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.

5. 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 (en adelante, “Directiva n.° 001-2021/SBN”).

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, en el caso en concreto, mediante el Oficio N° 04901-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de noviembre de 2021 (fojas 114 al 116), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” a favor de “La Municipalidad”, en la Partida Registral N° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, Zona Registral N° V Sede Trujillo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, continuando con la evaluación de los documentos presentados por “La Municipalidad”, mediante el Informe Preliminar N° 01386-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de setiembre de 2021 (fojas 29 al 35) se determinó, respecto de “el predio” entre otros lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el Centro Poblado San Martín de Porres, distrito de San José, provincia de Pacasmayo y departamento de La Libertad; **ii)** presenta Zona con Potencial Urbano (PAC – Ordenanza Municipal N° 028-2021-MPP), sin

edificación, con uso camino carrozable; **iii)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con comunidades campesinas, concesiones mineras, reservas naturales o comunidades nativas; **iv)** realizada la consulta en la Base Única SBN y el Visor SUNARP, se visualiza que recae totalmente sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida 04005058 de la Oficina de Chepén con CUS 22709; y, a su vez del predio de mayor extensión, inscrito en la partida 04001898 de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, con CUS 22058 y de la revisión de las mismas, se verificó que las dos corresponden a inmatriculaciones, por lo que existiría duplicidad registral entre ambas; asimismo cuentan con múltiples anotaciones de independización y demás cargas; **v)** realizada la consulta en el Visor GEOLLAQTA de COFOPRI, se visualiza que recae fuera del perímetro del Asentamiento Humano San Martín de Porres, Sector 2 – Puente Olivares Zona A; sin embargo, señala que se encuentra en el Centro Poblado San Martín de Porres; **vi)** deberá presentar Título archivado, conteniendo los documentos técnicos – legales que permitan determinar la ubicación exacta de “el predio”; **vii)** corresponde a su representada presentar nuevo Certificado de Búsqueda Catastral, de conformidad con lo establecido en el ítem ii) contenido en el literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”; **viii)** revisado el Plan de Saneamiento Físico Legal y documentación técnica presentada, señala como límites de sus colindancias: Norte, Sur, Este y Oeste; debiendo ser: Frente, Fondo, Izquierda y Derecha, por tratarse de un predio Urbano y de área mínima; del mismo modo presenta coordenadas a tres (3) decimales, debiendo estar redondeadas a cuatro (4) decimales; **ix)** la documentación técnica presentada, no se encuentran firmadas por verificador catastral; **x)** no remite información digital de los documentos técnicos; y, **xi)** no presenta documentos técnicos del área remanente.

**10.** Que, en relación a lo expuesto, se emitió el Oficio N° 04125-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de setiembre de 2021, [en adelante “el Oficio” (fojas 36 y 38)], observando lo advertido en los puntos **iv)** al **xi)** del numeral anterior, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgando un plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con el numeral 6.2 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, tal como declara “La Municipalidad” con la respuesta al mismo mediante Oficio N° 319-2021-MDSJ/A [S.I N° 27115-2021 presentado el 19 de octubre de 2021 (fojas 39 al 67)], el cual señala levantar las observaciones contenidas en “el Oficio”, adjuntando para tal efecto, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Formato de Solicitud; **b)** Plan de Saneamiento Físico Legal; **c)** Informe de Inspección técnica; **d)** Informe N° 086-2021-DIDUR-MDSJ/STGG; **e)** memoria descriptiva y plano perimétrico; y, **f)** certificado de búsqueda catastral.

**11.** Que, de la revisión de los documentos presentados, mediante Informe Preliminar N° 01526-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de octubre de 2021 (fojas 68 al 71), se determinó que “La Municipalidad” señala lo siguiente: **i)** “el predio” materia de independización y transferencia, se enmarca sobre la Partida Registral n° 04005850 de la Oficina Registral de Chepén, cuya titularidad le corresponde al Instituto Nacional de Desarrollo – DEJEZA; precisando que advierte duplicidad con la partida registral N° 04001898; **ii)** describe cada una de las cargas y gravámenes existentes en la Partida n° 04005058, señalando que las mismas no afectan a “el predio”; **iii)** precisa que “el predio” se encuentra fuera de la poligonal formalizada por COFOPRI denominado: Asentamiento Humano San Martín de Porres, Sector 2 – Puente Olivares Zona A; **iv)** señala que no es necesaria la presentación de Título archivado, ya que se ha identificado que el predio forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida registral n° 04005058; **v)** cumple con presentar Certificado de Búsqueda Catastral de Publicidad n° 3784298 expedido el 14.10.2021, respecto a un área consulta de 15,00 m<sup>2</sup>, en el que se concluye que el área en consulta se ubica en una zona donde no ha sido factible identificar propiedad inscrita o colindantes que puedan afectarlo; al respecto, precisa que la opinión técnica emitida mediante el Certificado de Búsqueda Catastral no es contundente por cuanto registros públicos realiza el análisis técnico sustentándose en una información gráfica referencial debido a que las actualizaciones o digitalizaciones de los predios inscritos aún no han sido completados en su totalidad; **vi)** cumple con presentar la documentación técnica corregida y firmados por verificador catastral autorizado; **vii)** presenta información digital en formato vectorial (dwg.) del predio materia de transferencia; y, **viii)** respecto del área remanente, indica que se acoge a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio”.

**12.** Que, mediante Oficio N° 04763-2021/SBN-DGPE-SDDI, del 28 de octubre de 2021 (fojas 77 al 82), se hace de conocimiento al Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, que el “La Municipalidad” ha solicitado la transferencia de “el predio” en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192, razón por la cual, se ha procedido a solicitar la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia que se detalla en el considerando octavo; situación que se le comunica en su calidad de administrador de “el predio”, a

efectos de que se tenga en cuenta lo señalado en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

**13.** Que, mediante Oficio N.º 340-2021-MDSJ/A presentado el 09 de noviembre de 2021 [S.I. 28978-2021 (fojas 83 al 112)], “La Municipalidad” declara haber tomado conocimiento de lo advertido por la SUNARP mediante esquila de observación de fecha 27 de octubre de 2021, recaída en el título 2021-02938254 respecto a la solicitud de anotación preventiva de transferencia de inmueble, observación que recae sobre la ubicación de “el predio”, razón por la cual reformula su pedido de transferencia, presentando nueva documentación técnica y legal aclarando únicamente que el antecedente registral de “el predio”, es la Partida Registral n.º 04001898 de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, sobre la cual también se ubica “el predio”.

**14.** Que, evaluados los documentos presentados por “La Municipalidad”, mediante Informe Preliminar N.º 01635-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de noviembre de 2021 (fojas 118 al 120), se determinó lo siguiente: **i)** “La Municipalidad” aclara que el área solicitada de 15,00 m<sup>2</sup> se encuentra sobre el ámbito del predio inscrito en la Partida Registral n.º 04001898 (CUS 22058) de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, cuyo titular registral es la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña – PEJEZA; **ii)** advierte la duplicidad registral con la Partida n.º 04005058 (CUS 22709) de la Oficina Registral de Chepén, sustentando que esta no impide la inscripción de la anotación preventiva; **iii)** precisa que las diversas anotaciones inscritas en la Partida Registral n.º 04001898, no afectan a “el predio”; **iv)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. En tal sentido, se concluye que “La Municipalidad” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

**15.** Que, la ejecución del “proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3º del Decreto Legislativo N.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.º 1357, el cual dispone lo siguiente: “Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”.

**16.** 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 privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo N.º 1192”.

**17.** Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

**18.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “La Municipalidad”, para que sea destinado a la ejecución del proyecto “Mejoramiento y ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario del C.P. San Martín de Porres, distrito de San José – Pacasmayo – La Libertad”.

**19.** Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por “La Municipalidad” y teniendo en cuenta que “el predio” se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario independizar previamente el área de 15,00 m<sup>2</sup> de la partida registral N.º 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, Zona Registral N.º V Sede Trujillo. Cabe señalar que “La Municipalidad” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP” aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 097-2013-SUNARP/SN.

**20.** Que, la “SUNARP” queda obligada a registrar, libre de pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o local al cual le pertenece el proyecto con la sola

presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la SBN, esto de conformidad con el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

21. 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.

22. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por “La Municipalidad” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>

De conformidad con lo establecido en el TUO del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 041-2021/SBN-GG, y el Informe Técnico Legal N° 1361-2021/SBN-DGPE-SDDI de 11 de noviembre de 2021.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN, del área de 15,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San José, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, inscrito a favor del Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña – PEJEZA, en la partida registral N° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, Zona Registral N° V Sede Trujillo, anotado con CUS Matriz N° 22058, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.**

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO n.° 1192, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JOSÉ, con la finalidad de que sea destinado para el proyecto “Mejoramiento y ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario del C.P. San Martin de Porres, distrito de San José – Pacasmayo – La Libertad”.**

**Artículo 3°.-** La Oficina Registral de San Pedro de Lloc de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

**Regístrese, y comuníquese.**  
POI 18.1.2.11

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

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



**C. MEDIDAS PERIMETRICAS DEL PREDIO:**

El terreno es de Polígono de Rectangular, tiene un área de 15.0010 M2, 0.0015Has y un perímetro de 16.00 ml.

Presentando las siguientes medidas y linderos:

- POR EL FRENTE: Con Carretera panamericana en línea recta, Con 3.00 ml.
- POR LA DERECHA: Con Camino carrozable, en línea recta, Con 5.00 ml.
- POR LA IZQUIERDA: Con Canal de regadío en línea recta, Con 5.00 ml.
- POR EL FONDO: Con Propiedad de Terceros, Con 3.00 ml.

**D. CUADRO DE VERTICES Y COORDENADAS UTM:**

CUADRO DE DATOS TECNICOS					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A - B	3.00	270° 1' 4"	667728.9730	9189922.1830
B	B - C	5.00	269° 59' 42"	667728.5730	9189925.1570
C	C - D	3.00	269° 59' 19"	667723.6180	9189924.4910
D	D - A	5.00	269° 59' 55"	667724.0170	9189921.5180

San José, octubre 2021.

MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE SAN JOSÉ  
Ing. Sandy Francisca Guadalupe Guzmán  
C.P. N. 163143  
A.P. N. 163143

Ing. Richard A. Zakaleta Guzmán  
Índice de Profesionales  
C.A.V. 5752 VCPZRV  
VERIFICADOR CATASTRAL

