



RESOLUCIÓN N° 0538-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 207-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YONAN**, 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**, del predio de 380,50 m², ubicado en el distrito de Yonán, Provincia de Contumazá, departamento de Cajamarca, inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Contumazá en la partida registral N° P32005387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 143319 (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.º 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 47º y 48º 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 Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020, se suspendió desde el 21 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, no obstante, mediante la Resolución n.º 0032-2020/SBN del 27 de mayo de 2020, se aprueba - entre otros - que el procedimiento de transferencia predial del T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192 a cargo de esta Subdirección, no se encuentra sujeto a suspensión de plazo establecidos en los citados marcos normativos, reanudándose así los plazos de tramitación desde el 01 de junio de 2020.

3. Que, mediante escrito s/n presentado el 20 de febrero de 2020 [S.I. 04676-2020], la Municipalidad Distrital de Yonán (en adelante, “LA MUNICIPALIDAD”), representada por su Alcalde, César Elías Terán López, solicitó la transferencia en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley

Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, entre otros, de “el predio” con la finalidad de destinarlo para la construcción del “Reservorio R2”, que forma parte del proyecto denominado “Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Ampliación del Sistema de Alcantarillado y Construcción del Sistema de Tratamiento de Aguas Servidas del distrito de Yonán, provincia de Contumazá – Cajamarca” (en adelante “el Proyecto”). Para tal efecto, con el fin de un mejor resolver se ha procedido a desacumular la solicitud presentada y abrir el Expediente N° 207-2020/SBNSDDI para calificar únicamente la solicitud de transferencia correspondiente al predio de 380,50 m² en virtud del Principio de Impulso de Oficio del Procedimiento Administrativo previsto en el subnumeral 1.3 del numeral 1 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “el TUO de la Ley N° 27444”), en ese sentido se incorpora al presente expediente la documentación que obra en la S.I. N° 04676-2020 (Expediente N° 206-2020/SBNSDDI), mediante la Constancia N° 00179-2022/SBNDGPE-SDDI del 19 de mayo de 2022 (fojas 01 al 79), y se procede a insertar, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Informe de inspección técnica con vista panorámica del predio; **b)** Memoria Descriptiva, Plano de Ubicación y Plano Perimétrico; **c)** Plan de Saneamiento Físico y Legal; **d)** Informe de inspección técnica con panel fotográfico; **e)** Partida Registral N° P32005387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo; **f)** Título archivo N° 2005-00031825.

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”), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso - se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 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, para el caso en concreto, mediante el Oficio N° 0607-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020 (fojas 80), 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° P32005387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral de N° II – Sede Chiclayo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", generándose el Título N° 2020-00554578, el que fue observado debido a que la partida en mención se encontraba suspendida al encontrarse el lote dentro de la franja de servidumbre de una línea de alta tensión, es decir, en zona de riesgo.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el "LA MUNICIPALIDAD", mediante el Informe Preliminar N° 00363-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de marzo de 2020 (fojas 83 al 85), se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: i) Se encuentra constituido por la totalidad del Lote 5 de la Manzana 4A del Centro Poblado Tembladera, ubicado en el distrito de Yonán, Provincia de Contumazá, departamento de Cajamarca, inscrito a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Contumaza, en la Partida P32005387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo (CUS 132166; ii) constituye un equipamiento urbano (dominio público) destinado a otros usos y no cuenta con zonificación; iii) No se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite; iv) Se verificó que en la solicitud, Plan de Saneamiento Físico y Legal, Informe de Inspección Técnica y Memoria Descriptiva se ha consignado que la partida del "predio" es la 32005387, siendo la partida correcta P32005387 del Registro de Predios de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo; v) En el Plan de Saneamiento Físico y Legal se consignó que el "predio", se encuentra en posesión de la Municipalidad Distrital de Yonán, está ocupado y cuenta con edificaciones de reservorios de concreto armado; no obstante, se concluye en el citado Plan que no existe posesión en el inmueble solicitado, y además en el Informe de Inspección Técnica, se señaló que el "predio", no presenta edificaciones; vi) De la revisión de la plataforma GEOCATMIN, se observó que el "predio" se encuentra dentro de la Concesión Minera "Acumulación Tembladera", registrada como titular "Cementos Pacasmayo S.A.A.", (Código: 010001801L), cuya situación se encuentra Vigente, de sustancia No Metálica, lo cual no fue considerado dentro del Plan de Saneamiento Físico y Legal; y, vii) La partida del "predio" se encuentra suspendida, toda vez que el lote se ubica en zona de riesgo, conforme a lo indicado en el Título Archivado (Resolución N° 061-2005-COFOPRI/CIUDAD), por encontrarse dentro de la franja de servidumbre de la línea de alta tensión; situación que en el punto D del Plan de Saneamiento Físico y Legal se menciona.

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio N° 01386-2020/SBN-DGPE-SDDI del 01 de julio de 2020 [en adelante, "el Oficio" (fojas 87)], esta Subdirección comunicó a "LA MUNICIPALIDAD" las observaciones advertidas en los puntos iv) al vii) del informe citado en el considerando precedente, otorgándole el plazo de treinta (30) días hábiles, a fin de que subsanen las mismas, bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del "TUO de la Ley N° 27444".

11. Que, habiendo tomado conocimiento "LA MUNICIPALIDAD" del contenido de "el Oficio", tal como se acredita con la respuesta al mismo a través de la Carta s/n presentada el 27 de julio de 2020 [S.I. N° 11016-2020 (fojas 88 al 104)], con el cual pretende subsanar las observaciones formuladas en el citado Oficio, presentando nuevo informe de inspección técnica con panel fotográfico y plan de saneamiento físico legal; por lo que, se tiene por bien notificado a dicha entidad, de conformidad al numeral 27.2 del artículo 27° del T.U.O. de la Ley N° 27444, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante "el T.U.O. de la Ley N° 27444".

12. Que, evaluados los documentos presentados por "LA MUNICIPALIDAD", mediante los Informes Preliminares N° 00717-2020/SBN-DGPE-SDDI y N° 00718-2020/SBN-DGPE-SDDI del 05 y 10 de agosto de 2020, respectivamente (fojas 105 al 108), se determinó lo siguiente: **i)** "LA MUNICIPALIDAD" ha cumplido con presentar nuevo plan de saneamiento físico legal e informe de inspección técnica en los que consigna la partida registral P32005387; **ii)** aclara que en "el predio" se aprecia la existencia de una edificación (Reservorio de concreto armado) y que se encuentra en posesión de la Municipalidad de Yonán; **iii)** señala que el "predio" se encuentra dentro de la Concesión Minera "Acumulación Tembladera", registrada como titular "Cementos Pacasmayo S.A.A.", (Código: 010001801L), cuya situación se encuentra vigente; y, **iv)** respecto a la condición de suspendida de la partida P32005387, señala que "el predio" se encuentra fuera de las distancias mínimas de seguridad debajo de las líneas y de las zonas de influencia del electroducto, conforme a lo prescrito por el artículo 115° de la Ley de Concesiones Eléctricas¹, por lo que no afecta el presente procedimiento; asimismo, corresponde indicar que mediante

¹ Artículo 115°.- La constitución de la servidumbre de electroducto no impide al propietario del predio sirviente que pueda cercarlo o edificar

el Oficio N° 0054-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de enero de 2022 (fojas 109 y 110), se reiteró el pedido de anotación preventiva, generándose el Título 2022-00050695, con estado inscrito. En tal sentido, se concluye que el “LA MUNICIPALIDAD” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N° 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”.

14. Que, 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, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva N° 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.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “LA MUNICIPALIDAD” para ser destinado al Proyecto de Inversión Pública denominado: “Reservorio R2”, que forma parte del proyecto denominado “Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Ampliación del Sistema de Alcantarillado y Construcción del Sistema de Tratamiento de Aguas Servidas del distrito de Yonán, provincia de Contumazá – Cajamarca”.

17. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución la “SUNARP” deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N° 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, sin perjuicio de lo expuesto, “LA MUNICIPALIDAD” debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N° 1357, “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, la Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0596-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de mayo de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del predio de 380,50 m², ubicado en el distrito de Yonán, Provincia de Contumazá,

en él, siempre que las construcciones no se efectúen debajo de la línea de alta tensión y su zona de influencia y deje el medio expedito para atender a la conservación y reparación del electroducto, respetando las distancias mínimas de seguridad establecidas por el Código Nacional de Electricidad para el efecto.

departamento de Cajamarca, inscrito a nombre del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Contumazá en la partida registral N° P32005387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, con CUS N° 143319, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YONAN**, requerido para la construcción del “Reservorio R2”, que forma parte del proyecto denominado “Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Ampliación del Sistema de Alcantarillado y Construcción del Sistema de Tratamiento de Aguas Servidas del distrito de Yonán, provincia de Contumazá – Cajamarca”.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Cajamarca de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 19.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario