



RESOLUCIÓN N° 0091-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2023

San Isidro,

VISTO:

El Expediente N° 469-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el administrado, **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPON - CHULUCANAS**, representado por el entonces alcalde provincial, Ing. Nelson Mio Reyes 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 área de 166,55 m² ubicada en el distrito de Buenos Aires, provincia de Morropón y departamento de Piura, inscrita en la partida registral N° 04128651 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, (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, 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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Formato de Solicitud presentado el 09 de mayo de 2022 (S.I. 12354-2022) (fojas 1 al 135), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPON - CHULUCANAS** (en adelante “la Municipalidad”), representada por el entonces el alcalde provincial, Nelson Mio Reyes, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al 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”), con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto

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

denominado “MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE E INSTALACIÓN DEL SERVICIO DE ALCANTARILLADO DEL CASERÍO CARRASQUILLO-DISTRITO DE BUENOS AIRES PROVINCIA DE MORROPÓN-PIURA”, con código SNIP N° 169002” (en adelante “el Proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “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, 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, publicada el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

5. Que, mediante Memorándum N° 01574-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo del 2022 (fojas 136) esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que genere el registro de CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia. Siendo que, mediante Memorando N° 02440-2022/SBN-DNR-SDRC del 15 de agosto del 2022 (foja 119), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 171059.

6. Que, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 01519-2022/SBN-DGPE-SDDI del 10 de mayo de 2022 (fojas 138), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en la partida registral N° 04128651 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° IX – Sede Piura, la cual se encuentra inscrito en el asiento D00003 de la referida partida registral.

7. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N° 02069-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de junio de 2022, notificado con fecha 21 de junio de 2022 a través de la Mesa de Partes Virtual del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (fojas 152 y 153), se hace de conocimiento a la citada entidad, como administradora de “el predio”, que “la Municipalidad” ha solicitado su transferencia, en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00666-2022/SBN-DGPE-SDDI del 01 de junio de 2022 (fojas 141 al 147), que contiene observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante el Oficio N° 01912-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de junio de 2022 [en adelante, “el Oficio”] (fojas 148 al 150)], siendo la siguiente: **“1) De la revisión de los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal se advierte que el plano perimétrico y la memoria descriptiva están firmadas por el Ingeniero Jimmy Jesús Gil Berru; no obstante, de la consulta en la página de la SUNARP, se evidencia que el referido profesional, no se encuentra inscrito como verificador catastral autorizado; de acuerdo con lo regulado en los puntos iv. y v. del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”; 2) No presenta el archivo digital de “el predio”; al**

respecto, la información gráfica de los documentos técnicos que sustentan el plan de saneamiento físico legal deberá adjuntarse en formato vectorial (SHP o DWG). Dichos archivos deberán agregarse a un único archivo de formato ZIP, el cual deberá remitirse a través de la Mesa de Partes Virtual de la SBN; y, **3)** De la revisión de los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal se advierte que no se ha presentado plano perimétrico y memoria descriptiva del área remanente ni se ha precisado que la indicada área no se puede determinar indicando acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de Sunarp; por lo que corresponde a su representada, aclarar en ese extremo y presentar la documentación técnica con los datos correctos; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

9. Que, en el caso concreto, es preciso indicar que “la Municipalidad” toma conocimiento de “el Oficio”, conforme se acredita con el Oficio N° 573-2022-MPM-CH-presentado el 21 de junio del 2022 (S.I. N° 16297-2022), (fojas 154 al 292), mediante el cual pretende subsanar las observaciones formuladas por esta Subdirección mediante el precitado documento; por tanto se tiene por bien notificado en virtud del artículo 27.2³ de Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

10. Que, mediante Oficio N° 1122-2022-MPM-CH-A presentado el 28 de octubre de 2022 (S.I. 29018-2022) (fojas 294 al 296) “la Municipalidad” da a conocer que “el Proyecto” no se encuentra en ámbito de la Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento Grau Sociedad Anónima EPS S.A, por lo que, “la Municipalidad” estará a cargo de la operación y mantenimiento de “el Proyecto”.

11. Que, de la revisión de los documentos presentados por “la Municipalidad”, adjuntos a la S.I. N° 16297-2022 y 29018-2022, se emitió el Informe Preliminar N° 01480-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de noviembre de 2022 (fojas 297 al 300), en el cual se concluyó -entre otros- que:

- i) Respecto a la observación de los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal, como lo son el Plano Perimétrico y la Memoria descriptiva, “la Municipalidad” señala que, están siendo firmados por el Ing. José Antonio Gonzales Rabanal – verificador Catastral CCD: 010630VCPZRI, el cual fue corroborado con el índice de Verificadores Catastral;
- ii) Respecto a la observación que no presenta el archivo digital de “el predio”, “la Municipalidad” adjunta el plano perimétrico con los datos solicitados, en formato vectorial (Dwg) y escaneada (PDF), suscrito por la Ing. José Antonio Gonzales Rabanal (CIP. 164502), no obstante, del análisis de los cuadros de datos técnicos del archivo vectorial en el DATUM: WGS84 y Memoria descriptiva en el DATUM: PSAD56, se identificó que los ángulos internos del cuadro de datos técnicos de la memoria con el cuadro de datos técnicos del plano presentan discordancia;
- iii) Respecto de la revisión de los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal, “la Municipalidad” precisa que, no se puede determinar, el área remanente por lo tanto se acoge a la Cuarta⁴ Disposición Complementaria Final del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, al tratarse de un predio de grandes áreas y tener diversas modificaciones.

² 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 inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

³ **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas**

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

⁴ **CUARTA.- Supuesto excepcional de independización**

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda. Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.

12. Que, de lo antes expuesto se evidencia que “la Municipalidad” no ha subsanado de manera íntegra y adecuada las observaciones descritas en “el Oficio”, por lo que corresponde, por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles las presentes solicitudes, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “la Municipalidad” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0099-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPON - CHULUCANAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI