

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0122-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente n° 1252-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PEBAS**, representada por el 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 predio de 1 977,70 m² ubicado en el distrito de Pebas, provincia de Mariscal Ramón Castilla, departamento de Loreto, inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P12067924 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n° IV – Sede Iquitos, con CUS n° 94776 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio n° 317-2022-ALC-MDP, presentada el 30 de noviembre de 2022 [S.I. n° 32339-2022 (fojas 2 al 4)], la Municipalidad Distrital de Pebas, representada por el entonces Alcalde Distrital, Mateo Apasa Ima (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento de los servicios de salud del C.S. Estratégico Pebas, distrito de

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley n.° 30047, ley n.° 30230, decreto legislativo n.° 1358 y decreto legislativo n.° 1439.

Pebas, provincia de Mariscal Ramón Castilla, departamento de Loreto" (en adelante, "el proyecto"). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 5 al 13); **b)** certificado literal de la partida registral n° P12067924 (fojas 16 al 21); **c)** informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 30 al 33); **d)** memoria descriptiva, plano de ubicación y plano perimétrico de "el predio" (fojas 34 al 38).

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, 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 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.

6. 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.

7. Que, mediante Oficio n° 05087-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2022 (fojas 49 y 50), 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° P12067924 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral n° IV – Sede Iquitos, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo n° 1192".

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "la Municipalidad", mediante el Informe Preliminar n° 01614-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 (fojas 53 al 64), se concluyó respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la calle Pedrera Mz. 13 Lote 01, del distrito de Pebas, provincia de Mariscal Ramón Castilla, departamento de Loreto, inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P12067924 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas; **ii)** según el asiento 0001 de la partida registral citada, tiene el uso originario de Complejo Deportivo, lo cual se condice con el asiento 00014 de la partida registral n° P12067855 (partida matriz), en donde consta inscrita la modificación del plano de trazado y lotización en mérito a la Resolución n° 022-2014-COFOPRI/OZLOR de fecha 27 de marzo de 2014, figurando en su cuadro general de áreas del Centro Poblado Pebas, el aporte de 1 977,70 m² para áreas deportivas; por tanto, siendo que "el predio" se trata de un equipamiento urbano, constituye un bien de dominio público; **iii)** en el asiento 0004 de la partida registral n° P12067924, se encuentra inscrita la afectación en uso de "el predio" a favor del Vicariato Apostólico de Iquitos para destinarlo al desarrollo específico de sus funciones; cuya extinción es solicitada expresamente por "la Municipalidad" según el

literal d. del numeral 4.2 del punto IV del Plan de Saneamiento físico legal; **iv)** según el punto 3 del informe de inspección técnica, se encuentra ocupado por las estructuras de “el proyecto” y libre de poseedores; situación que se corrobora con las fotografías adjuntas; **v)** no se advierten solicitudes en trámite ni procesos judiciales sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, predios rurales ni comunidades, poblaciones indígenas, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de tendido eléctrico ni fajas marginales; **vi)** de la revisión del geoportal del Sistema de Información Para la Gestión del Riesgo de Desastres - SIGRID, se visualiza que “el predio” se encuentra sobre niveles de susceptibilidad por movimientos en masa a nivel regional (nivel baja); situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento físico legal; y, **vii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el Plan de Saneamiento físico legal; no obstante, de la consulta realizada en el índice de verificadores del SNCP, se advierte que el ingeniero Isaac Abel Llauce Tinoco, quien suscribe los documentos técnicos señalados, no se encuentra registrado como verificador catastral. Por otro lado, de la evaluación legal realizada sobre los documentos presentados, se advierte que el Plan de Saneamiento físico y legal no se encuentra visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular de “el proyecto”.

9. Que, adicionalmente, respecto a la zonificación de “el predio”, cabe precisar que revisado el Plan de Saneamiento físico y legal y la documentación adjunta a la solicitud presentada, se advierte que según el plano de trazado y lotización emitido mediante Resolución COFOPRI n° 0036-2013-COFOPRI/OZLOR, “el predio” tiene como uso “Deporte”; no obstante, mediante Resolución de Alcaldía n° 178-2022-MPMRC del 20 de setiembre de 2022, la Municipalidad Provincial de Mariscal Ramon Castilla resuelve, entre otros, aprobar el cambio de uso de suelos de “el predio”, de Uso Deporte a Uso de Servicios de Salud.

10. Que, mediante Oficio n° 009-2023-ALC-MDP, presentado el 19 de enero de 2023 [S.I. n° 01331-2023 (fojas 66 y 67)], “la Municipalidad”, representada por su actual Alcalde Distrital, Edgard Wander Pinedo Bardales, reitera la solicitud de transferencia de “el predio”, a fin de impulsar la evaluación del presente procedimiento.

11. Que, mediante el Oficio n° 00405-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 132 y 133)], esta Subdirección comunicó a “la Municipalidad” las observaciones advertidas en los puntos **vi)** y **vii)** del considerando octavo de la presente resolución, así como, la observación que resulta de la evaluación legal, a fin de que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva n° 001-2021/SBN”².

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 24 de enero de 2023 a través de la casilla electrónica³ de “la Municipalidad”, conforme se verifica en la Constancia de Notificación Electrónica generada (foja 134); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley n° 27444, aprobado por Decreto Supremo n° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n° 27444”); asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 7 de febrero de 2023; habiendo “la Municipalidad”, remitido dentro del plazo otorgado, el Oficio n° 022-2023-A-MDP presentado el 2 de febrero de 2023 [S.I. n° 02396-2023 (fojas 136)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

13. Que, evaluados los documentos presentados por “la Municipalidad”, mediante Informe Técnico Legal n° 0128-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023, se determinó lo siguiente: **i)** presenta nuevo Plan de Saneamiento físico y legal, dejando constancia que “el predio” clasifica como área de susceptibilidad baja a movimiento de masas, lo cual concuerda con lo revisado en la plataforma web del SIGRID; situación que constituye una carga de acuerdo con el numeral 5.4.3 de la “Directiva n° 001-

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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

³ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

“4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

2021/SBN”, la misma que no impide continuar con el análisis del presente procedimiento, según lo establecido en el numeral 5.11 de la misma norma; **ii)** presentan los documentos técnicos debidamente firmados por el ingeniero Miguel Mario Gutiérrez Ramos, quien de la consulta realizada en el índice de verificadores del SNCP, se encuentra registrado como verificador catastral; y, **iii)** el Plan de Saneamiento físico y legal, se encuentra suscrito por los dos profesionales designados; cumpliéndose con lo previsto en el literal a) y los puntos iv. y v. del literal d) del punto 5.4.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”. En ese sentido, se concluye que “la Municipalidad” ha cumplido con subsanar la observación realizada en “el Oficio”; por lo que cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

14. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de interés nacional y necesidad pública al encontrarse dentro de los alcances de la Novena Disposición Complementaria Final de la Ley n° 31125, Ley que declara en emergencia el sistema nacional de salud y regula su proceso de reforma, la cual señala: “*Declárase de interés nacional y necesidad pública los estudios de preinversión y ejecución de proyectos de infraestructura de establecimientos de salud a nivel nacional en todos los niveles de atención adscritos a los gobiernos regionales, Ministerio de Salud, EsSalud, Fuerzas Armadas y Policía Nacional del Perú*”. Sin perjuicio de ello, cabe precisar que mediante la Resolución Ministerial n° 265-2021/MINSA de fecha 19 de febrero del 2021, se resuelve aprobar el Programa Multianual de Inversiones 2022-2024 del Sector Salud, en cuyo Anexo se encuentra detallado como prioridad 304, el proyecto de inversión: “*Mejoramiento de los Servicios de Salud del C.S. Estratégico Pevas, Distrito de Pevas, Provincia de Mariscal Ramón Castilla, departamento de Loreto*”, con CUI n° 2383163.

15. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito del 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, como la declarada en el caso en concreto, 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”.

16. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN” indica que en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda, para lo cual se faculta a esta Subdirección para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo mencionado en el literal d) del sub numeral 4.1.2. del numeral III del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (foja 10), corresponde extinguir la afectación en uso otorgada a favor de Vicariato Apostólico de Iquitos respecto a “el predio”, inscrita en el asiento 0004 de la partida registral N° P12067924 y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, reasignando su uso, para destinarlo al proyecto denominado: “*Mejoramiento de los servicios de salud del C.S. Estratégico Pevas, distrito de Pevas, provincia de Ramón Castilla, departamento de Loreto*”.

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, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la Municipalidad” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o4} de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo n° 1192”, Ley N° 31125, “TUO de la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley n° 27444”, Resolución n°

⁴ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA EXTINCIÓN TOTAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor del Vicariato Apostólico de Iquitos, respecto del predio de 1 977,70 m² ubicado en el distrito de Pebas, provincia de Mariscal Ramón Castilla, departamento de Loreto, inscrita a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P12067924 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n° IV – Sede Iquitos, 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 predio de 1 977,70 m² ubicado en el distrito de Pebas, provincia de Mariscal Ramón Castilla, departamento de Loreto, inscrito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n° P12067924 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n° IV – Sede Iquitos, con CUS n° 94776, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PEBAS**, requerido para la ejecución el proyecto denominado: "Mejoramiento de los servicios de salud del C.S. Estratégico Pebas, distrito de Pebas, provincia de Ramón Castilla, departamento de Loreto".

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Maynas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n° IV – Sede Iquitos, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 4°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI