



RESOLUCIÓN N° 0193-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 388-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE**, representada por el entonces Alcalde, Luis Honorio Burgos, 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 3 265.79 m², ubicado en el Centro Poblado Huáscar, distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo y departamento de La Libertad, inscrita en la partida registral N° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, con CUS N° 22058), (en adelante, “el predio”); en el marco del proyecto “MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE E INSTALACIÓN DEL SISTEMA ALCANTARILLADO EN EL C.P. MENOR HUÁSCAR Y SECTOR LA FLORIDA, DISTRITO DE JEQUETEPEQUE PROVINCIA DE PACASMAYO DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD”; 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 51^o y 52^o del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 028-2022-MDJ, presentado el 11 de abril del 2022 (S.I. 10202-2022), y el 12 de abril del 2022 (S.I. 10367-2022), la Municipalidad Distrital de Jequetepeque (en adelante, “la Municipalidad”), representada por el entonces Alcalde, Luis Honorio Burgos, 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

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

Legislativo N° 1192”), requerido para el uso del pozo de agua, que forma parte del proyecto “Mejoramiento y ampliación del sistema de agua potable e instalación del sistema alcantarillado en el C.P.M Huáscar y A.H. La Florida, distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad”.

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, 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.

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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, inicialmente mediante Oficio N° 01215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2022 (foja 37) se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 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 del área 63,92 m²; sin perjuicio de ello, con el Oficio N° 02340-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2022, se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la SUNARP en la partida antes referida por el área de mayor extensión de 3 265.79 m², de acuerdo con la modificación solicitada por “la Municipalidad”, encontrándose ambos títulos a la fecha “tachados” por cuanto se ha producido la caducidad del plazo del asiento de presentación sin haberse subsanado las observaciones de las esquelas de fechas 21 de abril de 2022 y 20 de julio de 2022 respectivamente; razón por la cual se ha realizado la “Conclusión del procedimiento registral” de acuerdo con lo establecido por el artículo 2° inc. C) del TUO del reglamento General de los Registros Públicos.

8. Que, mediante Memorándum N° 01279-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de abril de 2022, se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro - SDRC la generación de CUS de las áreas 63.92 m² y 2 007.04 m², sin embargo, no fueron generados por falta de documentación técnica y por la modificación de área solicitada en transferencia por “la Municipalidad”, razón por la cual quedo sin efecto el referido pedido. Posteriormente, mediante Memorándum N° 02405-2022/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2022, esta Subdirección replanteó su requerimiento para la generación del CUS del área de 3 265,79 m² siendo atendido por la SDRC mediante Memorando N° 3574-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2022, en el que se indica que se ha procedido con generarse el registro CUS N° 172891.

9. Que, asimismo mediante el Oficio N° 01459-2022 SBN-DGPE-SDDI del 05 de mayo de 2022, esta subdirección informó a la “la Municipalidad” respecto a su pedido de transferencia, en el cual se advirtió que a las solicitudes presentadas no se adjuntaron los anexos y/o documentación correspondiente que sustente el pedido de transferencia en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, por lo que se le solicitó presentar la documentación, en la forma establecida por “la Directiva”, debiendo sustentar su pretensión. Asimismo, en los

anexos Nos. 1, 2 y 3, aprobados mediante la Resolución N° 060-2021/SBN, se detallan los datos que deberá contener el formato de solicitud, el formato de plan de saneamiento físico y legal, y el formato de inspección técnica, los mismos que deberán ser adjuntados a su petitorio, otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/ subsanación, 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”

10. Que, es preciso señalar que esta Subdirección ha identificado que “la Municipalidad” ha presentado dos solicitudes (S.I. 13289-2022 y la S.I. 13363-2022) el 18 y de 19 de mayo del 2022 respectivamente, las cuales están vinculadas al presente procedimiento y al Expediente N° 389-2022/SBNSDDI, en respuesta al Oficio N° 01439-2022/SBN-DGPE-SDDI, advirtiéndose que se adjuntó entre otros, la siguiente documentación técnica:

PREDIO	FINALIDAD	P.E.	ÁREA	DOCUMENTOS
1	RESERVORIO	04001898	63.92 m2 (EXP. 388-2022/ SBNSDDI)	S.I. 13289-2022: M.D. P. PERIMETRICO P. UBICACIÓN PSFL INFORME INSPECCIÓN
2	RESERVORIO	04001898	3265.7888 m2 Polígono mayor del que forma parte el área de 63.92 m²	S.I. 13363-2022: M.D. P. PERIMETRICO PSFL INFORME INSPECCIÓN

11. Que, por lo antes expuesto y evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad” se emitió el Informe Preliminar N° 00868-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2022 (fojas 135), 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° 02408-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 145), siendo las siguientes: **i)** realizada la consulta al GEOCATASTRO SBN, se advierte que, “el predio” recae sobre el predio mayor inscrito en la partida registral N° 04001898 (CUS N° 22058) del cual se está solicitando la independización, no obstante, también recaería sobre predio mayor inscrito en la Partida N° 04005058 (CUS N° 22709), inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – DEJEZA, por lo que corresponde presentar el Certificado de Búsqueda Catastral para desvirtuar dicha superposición; **ii)** en la Base Gráfica de Procesos Judiciales de esta Superintendencia, se advierte que “el predio” se superpone con el proceso judicial con legajo N° 072-2014; situación que no fue advertida en su Plan de Saneamiento Físico Legal, razón por la cual corresponde a su representada pronunciarse en ese extremo, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 5.4.3 de “la Directiva”; **iii)** corresponde adjuntar fotografías de “el predio” con una antigüedad no mayor a un año; **iv)** la documentación técnica presentada (plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva) no se encuentra suscrita por verificador catastral de la SUNARP, razón por la cual deberá adjuntar nuevos documentos técnicos, suscritos por verificador catastral correspondiente; **v)** respecto al área remanente, no se ha adjuntado documentación técnica ni ha indicado acogerse a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final de Reglamento de Inscripciones; **vi)** 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 lo cual deberá adjuntarse en formato vectorial (SHP o DWG); **vii)** De la consulta realizada en el visor de mapas de Osinergmin, se visualiza que “el predio”, se superpone parcialmente con el Tramo de Media Tensión. Información que se traslada a su representada a efectos de que pronuncie en ese extremo; y, **viii)** cabe precisar que de la lectura de la Partida N° 04001898, se advierte la existencia de diversas cargas y gravámenes inscritos. Por lo que corresponde a su representada, precisar en el Plan de Saneamiento físico legal, si los mismos afectan o no a “el predio”; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/ subsanación, 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.

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 26 de agosto de 2022 a través de la Mesa de Partes de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 148); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el subnumeral 20.1.1 del numeral 20.1 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, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 13 de septiembre de 2022.

13. Que, es preciso señalar que, dentro del plazo otorgado, “la Municipalidad” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta

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.

esta Superintendencia; razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, 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”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0223-2023/SBN-DGPE-SDDI del 08 de marzo de 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 DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE**, 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

POI 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI