



RESOLUCIÓN N° 0432-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente n° 374-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE REQUENA**, representado 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 657,62 m², ubicada en el distrito y provincia de Requena, departamento de Loreto, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral n° P12037378 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n° IV– Sede Iquitos, asignado con CUS n° 42381 (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 escrito s/n, presentado el 12 de abril de 2023 [S.I. n° 08765-2023 (foja 1)], la Municipalidad Provincial de Requena, representado por su Alcalde, César Noe Caballero Nashnate (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 el Reservorio de Agua N° 02 (RES-02) correspondiente al proyecto: “Rehabilitación y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Requena” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 3 al 6); **b)** informe de inspección técnica (fojas 7 y 8); **c)** vistas fotográficas de “el predio” (foja 9); **d)**

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

memoria descriptiva, plano ubicación localización y plano perimétrico de “el predio” (foja 10 al 12); y; **e**) certificado literal de la partida n.º P12037378 (fojas 13 al 23).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo nº 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 nº 015-2020-VIVIENDA, (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo nº 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 nº 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo nº 1192”, aprobada mediante la Resolución nº 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva nº 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva nº 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 nº 01672-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de abril de 2023 (fojas 24 y 25), 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 nº P12037378 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral nº IV– Sede Iquitos, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “TUO del Decreto Legislativo nº 1192”.

8. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva nº 001-2021/SBN”, mediante Oficio nº 2211-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2023, se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que, “la Municipalidad” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “TUO del Decreto Legislativo nº 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 41º de la norma en mención.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “la Municipalidad”, mediante el Informe Preliminar nº 00566-2023/SBN-DGPE-SDDI del 8 de mayo de 2023 (fojas 30 al 42), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) se encuentra ubicado en el Asentamiento Humano Requena, II Etapa, zona A, manzana 62, lote 3, distrito y provincia de Requena, departamento de Loreto, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral nº P12037378 del Registro de Predios de la Oficina

Registral de Maynas, destinado a Uso Reservorio de Agua, por lo que constituye un bien de dominio público por su origen; **ii)** no cuenta con zonificación; no obstante, se encuentra en zona urbana formalizada por COFOPRI; **iii)** se encuentra ocupado por la edificación de un Reservorio de agua en estado inutilizable y en posesión de “la Municipalidad”; **iv)** en el Asiento 00004 de la partida P12037378, obra inscrita la afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad” a plazo indeterminado, para destinarlo al desarrollo específico de sus funciones; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes de ingreso en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se superpone con predios rurales, comunidades campesinas o nativas, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica, quebradas, ríos, fajas marginales ni zonas de inundación y de riesgo no mitigable; **vi)** de la consulta realizada al visor de mapas de SERNANP se observa una superposición sobre el ámbito de zona de amortiguamiento del Área Natural Protegida Pacaya Samiria; no obstante, en el punto IV.1.2 – d) del Plan de Saneamiento Físico legal, se precisa que dicha superposición no afecta a “el predio”, toda vez que se encuentra ubicado en la zona urbana de la ciudad de Requena; **vi)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al “el predio” firmados por verificador catastral autorizado.

10. Que, adicionalmente, mediante Oficio N° 0225-2023-A-MPR, presentado el 18 mayo de 2023 [S.I. n° 12363-2023 (fojas 44 al 51)], “la Municipalidad” remite información complementaria precisando que solicitan la extinción total de la afectación en uso otorgada a su favor, inscrita en el Asiento 00004 de la partida N° P12037378 del Registro de Predios de Maynas. En ese sentido, se concluye que “la Municipalidad ha cumplido con presentar los requisitos señalados en “la Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. 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”.*

12. 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”.

13. Que, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN” establece 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. En este caso, la SDDI se encuentra facultada 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.

14. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo mencionado en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, corresponde extinguir totalmente la afectación en uso otorgada a favor de “la Municipalidad”, inscrita en el Asiento 00004 de la partida N° P12037378 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas y aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, para destinarlo a la estructura sanitaria denominada Reservorio de Agua N° 02 (RES-02), correspondiente al proyecto: “Rehabilitación y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Requena”.

15. 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.

16. 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”.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la Municipalidad” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o2} de “el Reglamento”.

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”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 505-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA EXTINCIÓN TOTAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Requena respecto del área de 657,62 m², inscrita en el asiento 00004 de la partida registral N° P12037378 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 respecto del área de 657,62 m², ubicado en el distrito y provincia de Requena, departamento de Loreto, inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral n° P12037378 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n° IV– Sede Iquitos, asignado con CUS n° 42381, a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE REQUENA** requerido para el Reservorio de Agua N° 02 (RES-02) correspondiente al proyecto: “Rehabilitación y Ampliación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Requena”, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

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

² 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.