

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0618-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1108-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INCLÁN**, representada por su Alcalde, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 21 502,95 m² (2.1503 ha) que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Inclán, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado Peruano, representado por el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú en la partida registral N° 05115159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, con CUS N° 176670 (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° 091-2022-A/MDI-T, presentado el 13 de octubre de 2022 [S.I. 27107-2022 (foja 2)], complementado con el Oficio N° 121-2022-A/MDI-T, presentado el 16 de diciembre de 2022 [S.I. 33842-2022 (foja 52)], la Municipalidad Distrital de Inclán, representada por su entonces Alcalde, Cesar Narciso Gallegos Gallegos (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas

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

Residuales para el proyecto: “Ampliación y mejoramiento de los servicios de agua potable y alcantarillado de los poblados rurales de Sama Grande, Poquera, Proter y Tomasiri del distrito de Inclán – Tacna – Tacna” (en adelante, “el proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “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 Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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 este 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 “Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 03882-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de octubre de 2022 (foja 41), 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° 05115159 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, generándose el título N° 2022-03106522, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. 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° 04416-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de noviembre de 2022 (foja 42), notificado el 7 de noviembre de 2022, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado del Ministerio de Defensa (foja 43), se hace de conocimiento a la citada entidad, como titular de “el predio”, que “la Municipalidad” ha solicitado su transferencia, en el marco 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 “Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N° 01499-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2022 (fojas 44 al 49), complementado con el Informe Preliminar N° 00198-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023 (fojas 141 al 146), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose 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° 00991-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 147 y 148)], siendo las siguientes: **i)** según la consulta del visor de mapas de SUNARP y lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 2022-7283916, parte de “el predio” se encuentra inmerso en la partida registral N° 05115159 y lo restante se sitúa sobre zona donde no se aprecia inscripción registral; por lo que, se recomienda redimensionar el área de “el predio” y, para tal efecto, deberá presentar nuevo Plan de Saneamiento físico legal y nueva documentación técnica que lo sustente; **ii)** de la consulta en el visor de mapas de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, se visualiza que “el predio” está afectado parcialmente por la faja marginal del río Sama, situación que no fue advertida en el Plan de Saneamiento físico legal; **iii)** evaluada la documentación presentada a través del Oficio N° 121-2022-A/MDI-T (S.I. 33842-2022), se advierte que no ha presentado el plano perimétrico de “el predio”, ni el plano del área remanente firmados por verificador catastral; y, **iv)** se advierte que el remanente presentado no guarda relación con su antecedente registral, debido al desplazamiento advertido; 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.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 7 de marzo de 2023 a través de la casilla electrónica³ de “la Municipalidad”, conforme consta en la Constancia de Notificación Electrónica (foja 149); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el quinto y sexto párrafo del 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, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 21 de marzo de 2023; habiendo “la Municipalidad” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 099-2023-A/MDI-T y demás documentos, presentados el 20 de marzo de 2023 [S.I. 06857-2023 (fojas 151 al 187)], a efectos de subsanar las observaciones comunicadas en “el Oficio”, documentos que fueron presentados nuevamente el 22 de marzo de 2023 [S.I. 07091-2023 (fojas 188 al 240)].

11. Que, evaluados los documentos presentados por “la Municipalidad”, mediante Informe Preliminar N° 00701-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023 (fojas 242 al 245) se determinó lo siguiente: **i)** en relación a que parte de “el predio” se encuentra inmerso en la partida registral N° 05115159 y lo restante se sitúa sobre zona donde no se aprecia inscripción registral, se advierte que, mediante el Plano Diagnóstico General de código PU-01 de marzo de 2023, “la Municipalidad” sustenta que “el predio” se encuentra dentro del ámbito de la partida registral N° 05115159; además, se advierte que no afecta al Derecho de Servidumbre Tramo II; por lo que, se da por subsanada la primera observación; **ii)** en relación a que en el Plan de Saneamiento físico legal no se advirtió que “el predio” está afectado parcialmente con la faja marginal del río Sama, se tiene que, en el literal c) del punto IV.1.2 del Plan de Saneamiento físico legal presentado con la S.I. N° 06857-2023, “la Municipalidad” señala que realizada la consulta al mapa temático de la Autoridad Nacional de Agua (Visor de mapas del ANA), se advierte que no se puede verificar con exactitud dicha superposición; por lo que, se da por subsanada la segunda observación; **iii)** en relación a que “la Municipalidad” no ha presentado el plano perimétrico de “el predio”, ni el plano del área remanente firmados por verificador catastral, se

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 inadmisibile su solicitud, 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 Electrónico 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”.

advierde que, de la revisión de los nuevos documentos técnicos presentados, estos están firmados por el arquitecto Carlos Salamanca Oviedo, con CAP N° 1758, quien es verificador común y no catastral, y por el arquitecto Cesar Alonso Salas Bazán, con CAP N° 014393, quien no figura en el registro de verificadores catastrales; por lo que, no cumplió con subsanar la tercera observación; y, **iv)** en relación a que el remanente no guarda relación con su antecedente registral debido al desplazamiento advertido, se tiene que, de la revisión del nuevo Plano de Localización, Ubicación y Perimétrico del área remanente, persiste la observación realizada; por lo que, no cumplió con subsanar la cuarta observación. En ese sentido, se concluye que no se ha cumplido con subsanar la totalidad de las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; en consecuencia, “la Municipalidad” no cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, por lo expuesto, habiéndose determinado que “la Municipalidad” no ha subsanado de manera íntegra y adecuada las observaciones descritas en “el Oficio”, corresponde, por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio”; en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud de transferencia, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponer 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 “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, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0701-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INCLÁN**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Comuníquese y archívese
P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI