

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1269-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 743-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE**, 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 625,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el sector denominado La Florida, distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, inscrito en el ámbito de mayor extensión de la partida registral N° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, Zona Registral N° V – Sede Trujillo, con CUS N° 185871 (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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, la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada, 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° 143-2023 MDJ presentado el 5 de julio de 2023 [S.I. 17269-2023 (foja 2)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE** (en adelante, “la Municipalidad”), representada por su alcalde Manuel Agustín Ruiz Paredes, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación del Sistema de Agua Potable e Instalación del Sistema de

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

alcantarillado en el C.P.M. Huáscar y A.H. La Florida del distrito de Jequetepeque, Provincia de Pacasmayo, Departamento La Libertad”.

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, mediante Oficio N° 03211-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2023 (fojas 30), 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° 04001898 Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de LLoc, Zona Registral N° V – Sede Trujillo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”; generándose el título 2023-02132135, el mismo que fue inscrito en el Asiento D0102 de la Partida N° 04001898.

8. Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N° 01101-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2023 (fojas 33 al 39), que contiene las observaciones efectuadas a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación adjunta, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante el Oficio N° 04579-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 43 y 44)], siendo las siguientes: **i)** Según el CBC con publicidad N° 2023-3230493 expedido el 23.06.2023, “el predio” forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida **N° 04001898** de la O.R de San Pedro de LLoc; sin embargo, del visor SUNARP se superpone totalmente con el ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida **N° 04005058** de la O.R de Chepén, no habiéndose podido identificar que exista una relación entre las referidas partidas; por lo que, se advierte una posible duplicidad entre estas; situación no advertida en el Plan de Saneamiento físico legal (PSFL), lo que

debe precisar o aclarar (en adelante, la primera observación), **ii)** Se superpone en su totalidad con la S.I. 22060-2021 (Expediente N°1443-2021/SBNSDAPE) a través de la cual el Director Ejecutivo del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (MIDAGRI) solicita a esta Superintendencia asuma la titularidad por puesta a disposición de tres predios de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, de los cuales “el predio” se superpone con uno que comprende 17.7820 has (CUS 167183); por lo que, corresponde pronunciarse al respecto; sin perjuicio de ello, se informó que el referido expediente se encuentra archivado en vista de que los actuados fueron transferidos al Gobierno Regional de La Libertad por delegación de competencias (en adelante, la segunda observación), **iii)** Efectuada la consulta a la Base Gráfica de Procesos judiciales, “el predio” se superpone con un proceso judicial en trámite sobre nulidad de cosa juzgada fraudulenta signado con el **Expediente N° 155-2022**, legajo N° 191-2023 (S.I N° 13289-2023), así como se superpone con un proceso judicial concluido sobre rectificación de áreas signado con el Expediente N° 199-2007, legajo 072-2014 (S.I N° 10479-2014). Al respecto, se debe precisar si los referidos procesos judiciales afectan o no a “el predio” (en adelante, la tercera observación), **iv)** En el Asiento D00079 de la Partida **N° 04001898** se encuentra inscrita la sentencia recaída en el proceso judicial seguido por la Comunidad Campesina de San Pedro de Lloc contra la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña y otros; por lo que, debe precisar si dicha sentencia recae sobre el ámbito de “el predio” (en adelante, la cuarta observación), **v)** Se ha verificado en la partida N° 04001898 que existe un título pendiente de inscripción signado con el N° 02666649 del 2023; por lo que, debe precisar si dicho título recae o no sobre “el predio” (en adelante “la quinta observación”), **vi)** El punto III del PSFL indica que el área de independización y transferencia es de 3 265,82 m<sup>2</sup>; sin embargo, en el punto IV.1.1 literal k) señala que el área afectada es de 625,00 m<sup>2</sup>; por lo que, debe precisar cuál es el área correcta (en adelante, la sexta observación) **vii)** el plano y memoria descriptiva indica que las medidas perimétricas del predio son de igual longitud (25 metros por cada lado); sin embargo, el punto IV.1.1 del PSFL literal e) menciona medidas perimétricas diferentes que las señaladas en esto; por lo que, se deberá subsanar, de modo tal que las medidas perimétricas consignadas en su PSFL sean las mismas que las consignadas en el plano y memoria descriptiva (en adelante, la séptima observación), **viii)** De la revisión del Certificado Registral Inmobiliario correspondiente a la Partida N° 04001898 se advierte las cargas inscritas en los Asientos D00004, D00006, D00016, D00024, D00025, D00026, D00028, D00031, D00032, D00041, D00044, D00052, D00056, D00057, D00058, D00059, D00071, D00073, D00079, D00083, D00090, D00091, D00096, D00098, D00099, D00100, D00101, D00102 y D00103. Al respecto, se debe identificar las cargas de la partida donde se encuentra inmerso “el predio” y precisar si estas lo afectan; debiendo además presentar el título archivado (en adelante la octava observación); **ix)** La memoria descriptiva no fue suscrita por un verificador catastral (en adelante la novena observación); **x)** no presenta documentación del área remanente o sustentar acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP (en adelante la décima observación); **xi)** no presenta el archivo digital en formato DWG, el cual debe comprimir en un archivo Zip (en adelante la décimo primera observación). En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, 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”<sup>2</sup>.

**9.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 11 de octubre de 2023 a través de la mesa de partes virtual de “la Municipalidad”, conforme consta del cargo del mismo (fojas 47 y 48); en ese sentido, 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, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 25 de octubre de 2023.

**10.** Que, dentro del plazo otorgado, mediante Oficio N° 239-2023-MDJ presentado el 23 de octubre de 2023 [S.I. 28972-2023 (foja 45 y 46)], “la Municipalidad” solicitó ampliación de plazo, a

<sup>2</sup> 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.

efectos de subsanar las observaciones advertidas en el “el Oficio” y con Oficio N° 232-2023 MDJ presentado el 07 de noviembre de 2023 [S.I. 30569-2023 (foja 49 y 50)], adjuntó los documentos de subsanación; en consecuencia, se otorga la ampliación de plazo de manera excepcional y por única vez, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la Directiva N° 001-2021/SBN, y se aceptan los documentos presentados para levantar las observaciones que se indican en el anterior considerando.

11. Que, en atención a la documentación presentada por “la Municipalidad”, la cual ha sido materia de análisis en el Informe Preliminar N° 01369-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023 (fojas 224 al 228) y el Informe Técnico Legal N° 1361-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre 2023, corresponde que, a través de la presente resolución, se establezca si la Municipalidad cumplió con levantar las observaciones detalladas en el octavo considerando de la presente resolución, según el siguiente detalle:

i) Respetto de la primera observación:

En el punto 4.1.2.1 y el 4.3 del Plan de Saneamiento Físico Legal, de noviembre de 2023 (fojas 56 y 59, respectivamente), “la Municipalidad” concluye que existe duplicidad registral entre la partida N° 04001898 y la Partida N° 04005058; en consecuencia, cumple con subsanar la primera observación.

Sin perjuicio de ello, se debe tener en consideración que, de la revisión de la partida N° 04005058, se advierte que en esta obran inscritas cancelaciones de pactos de reserva a favor de particulares por haberse efectuado la cancelación del saldo de precio, en virtud de las ventas efectuadas por el titular registral del predio matriz -PEJEZA, así como también múltiples independizaciones, por lo que, en caso que “la Municipalidad” presente una nueva solicitud de transferencia en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192” deberá precisar si estos actos afectan al predio materia de su solicitud, a fin de no afectar derechos de terceros.

ii) Respetto de la segunda observación:

“La Municipalidad” alega que al encontrarse archivado el Exp. 1443-2021/SBNSDAPE no constituye un impedimento para continuar con el trámite de transferencia predial en el marco del D.L 1192; asimismo, a consideración de esta Subdirección se tiene por subsanada la observación, teniendo en cuenta además que la partida N° 04001898 aún se encuentra inscrita según el asiento 1C a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña.

iii) Respetto de la tercera observación:

“La Municipalidad” presenta un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, en el cual señala que “el predio” se encuentra afectado totalmente por los procesos judiciales mencionados en “el Oficio”, de conformidad con lo previsto en el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, en consecuencia, se tiene por subsanada la tercera observación.

iv) Respetto de la cuarta observación:

En el punto 4.1.2.4 del Plan de Saneamiento Físico Legal, “la Municipalidad” describe las cargas inscritas en la partida N° 04001898, incluyendo la carga del Asiento D00079, señalando que estas no recaen sobre “el predio”; por lo que, no restringe el presente procedimiento; en consecuencia, cumple con subsanar la cuarta observación.

v) Respetto de la quinta observación:

En el punto 4.1.2.5 del Plan de Saneamiento Físico Legal, “la Municipalidad” señala que, la partida N° 04001898, presenta tres (3) títulos pendientes, entre ellos, el título consignado en “el Oficio”, y tres (3) títulos inscritos en los Asientos B00108, D00107 y B00107 de la mencionada

partida; no obstante, no precisa si estos afectan el ámbito de “el predio”, en consecuencia, no cumple con subsanar la quinta observación.

vi) Respecto de la sexta observación:

“La Municipalidad” aclara que el área de “el predio” es de 625 m<sup>2</sup>, lo cual guarda relación con la documentación presentada, en consecuencia, se tiene por subsanada la sexta observación.

vii) Respecto de la séptima observación:

En el punto 4.1.1. del Plan de Saneamiento Físico Legal, “la Municipalidad” describe los linderos, colindantes y medidas perimétricas de “el predio”, lo que concuerda con lo descrito en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva.

Sin perjuicio de ello, de la revisión de los documentos técnicos presentados, se advierte lo siguiente: a) si bien el Plano Perimétrico y Ubicación está georreferenciado en el Datum WGS84, este no indica la zona geográfica a la que corresponde, ni tampoco indica la escala gráfica; b) el plano de ubicación de predios urbanos debe mostrar la distancia del predio a la esquina más cercana según la Directiva N.º DI-004-2020-SCT-DTR SUNARP; c) la memoria descriptiva no indica la zonificación y se advierte un error material en los colindantes Este y Oeste de “el predio” puesto que están invertidos, lo cual se verifica en el Plano Perimétrico; asimismo, las coordenadas UTM del CDT corresponden a la zona geográfica 17 sur, no 18; y, d) el Plano de Diagnóstico georreferenciado en el Datum WGS84 no indica la escala ni la zona geográfica. En consecuencia, no cumple con subsanar la séptima observación.

viii) Respecto de la octava observación:

“La Municipalidad” ha presentado un Certificado Registral Inmobiliario de Publicidad N° 2023-6749760 expedido el 03.11.2023, el cual indica los gravámenes y cargas inscritos vigentes a la fecha, precisando que estos no afectan a “el predio”; no obstante, no ha presentado el título archivado solicitado en “el Oficio”, en consecuencia, no cumple con subsanar la octava observación. Cabe precisar que, en la medida que existe duplicidad de partidas (foja 59), “la Municipalidad” debió presentar los títulos archivados de las mismas y el CBC de la Partida N° 040050458, conforme a lo señalado en la “Directiva N° 001-2021/SBN”

ix) Respecto de la novena observación:

La nueva documentación técnica presentada ha sido firmada por la arquitecta Fiorella Natalí Bancallán Peralta, con C.A.P. N° 11089, quien es verificador catastral con N° 012491VCPZRI, en consecuencia, cumple con subsanar la novena observación.

x) Respecto de la décima observación:

Respecto al área remanente de “el predio”, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP, en consecuencia, se tiene por subsanada la décima observación.

xi) Respecto de la décima primera observación:

“La Municipalidad” ha cumplido con adjuntar el archivo digital en formato DWG donde se ha verificado que el polígono de “el predio” encierra el área solicitada, en consecuencia, se tiene por subsanada la décimo primera observación.

**12.** Que, considerando que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar todas las observaciones advertidas en “el Oficio”, se debe hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; por consiguiente, declarar inadmisibles la presente solicitud la presente solicitud, en mérito del

numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio que “la Municipalidad” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1366, Decreto Legislativo N° 1559, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA., Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1361-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre 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 JEQUETEPEQUE**, 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](http://www.sbn.gob.pe)).

**Comuníquese y archívese**

P.O.I. 18.1.2.4

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**