



## **RESOLUCIÓN N° 0328-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 11 de abril del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N° 1155-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNCHANA**, representado por el Gerente de Desarrollo Urbano, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de un área de **1 476.89 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Ucayali, que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N° P12042269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, con CUS N° 189094 (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, 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 el Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución n.° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192 y de la Ley n.° 30556.

3. Que, mediante Oficio N° 864-2023-GDU-MDP presentado el 11 de octubre de 2023 [S.I. N° 27748-2023 (foja 1)], la Municipalidad Distrital de Punchana, representado por el Gerente de Desarrollo Urbano, Jorge Humberto Madrid Ynga (en adelante, "La Municipalidad"), solicitó la afectación en uso de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: "Creación del Sistema de Agua Potable y Saneamiento Urbano en el Centro Poblado Padre

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

Cocha, distrito de Punchana - provincia de Maynas - departamento de Loreto”.

**4. Que,** el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, 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.

**5. 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 y modificada mediante Resolución n° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

**6. 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.

**7. 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.

**8. Que,** para el caso en concreto, mediante Oficio N° 05198-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2023 (foja 57), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P12042269 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Maynas, Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192, generándose el Título N° 2023-03464432, el cual se encuentra inscrito en el asiento 00007 de la mencionada partida.

**9. Que,** evaluada la documentación presentada por “La Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N° 00173-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2024 (fojas 61 al 68), 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 Oficio N° 00709-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 69 y 70)], siendo las siguientes: **i)** Revisado el Oficio N° 864-2023-GDU-MDP, se solicita la afectación en uso, lo que no guarda relación con el acto solicitado en el Anexo 1 y Plan de saneamiento físico legal presentados, puesto que, en ellos se verifica que el acto solicitado es la transferencia de “el predio”; **ii)** La solicitud presentada (Anexo 1), ha sido suscrita por el señor Jorge Madrid Inga, en calidad de ingeniero; respecto de quien no se verifica que tenga facultades para suscribir dicho documento; **iii)** Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, revisada la cita solicitud (Anexo 1), no se verifica que este cumpla la formalidad y requisitos previstos en el numeral 5.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, tales como citar: si “el predio” se encuentra inscrito o no, el nombre del proyecto de infraestructura, la norma que declare el proyecto de obra de infraestructura de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, entre otros. Al respecto, se sugiere seguir el formato previsto en “la Directiva”, denominado Anexo 1 (formato de solicitud); **iv)** Revisada la partida registral n° P12042269 sobre la cual solicita la presente transferencia, se verifica que

en el asiento 00004 consta inscrita la Afectación en Uso del predio inscrito en dicha partida, a favor de su representada, por un plazo indefinido, a fin de ser destinado a un campo deportivo, la cual puede ser cancelada de verificarse que ha sido destinada a otros fines. En tal sentido, teniendo en cuenta lo previsto por el numeral 6.2.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", sírvase evaluar solicitar, adicionalmente, la extinción parcial de la afectación en uso inscrita antes descrita; **v)** Revisado el Plan de saneamiento físico legal presentado (en adelante PSFL), se advierte lo siguiente: a) no ha sido visado por abogado, conforme lo dispuesto por el literal a) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN"; b) indica como área afectada la extensión de 2 531,21 m<sup>2</sup>, no obstante verificada la documentación técnica (planos y memorias) y el Anexo 1, el área solicitada es de 1 476.89 m<sup>2</sup>; c) indica como titular registral a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, sin embargo revisada la partida registral P12042269, el titular es el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, d) no describe si "el predio" presenta cargas o gravámenes, sin embargo conforme lo indicado precedentemente, sobre dicha área consta inscrita una afectación un uso, asimismo la existencia o no de procesos judiciales, así como la existencia de ocupantes, posesionarios y poseedores, si "el predio" es de dominio público o privado del Estado, entre otros requisitos previstos en la citada Directiva; **vi)** En el Informe de Inspección Técnica, indica que "el predio" se encuentra desocupado, libre de edificaciones y posesionarios, sin embargo en las imágenes satelitales de Google Earth, se visualiza una edificación y un tanque elevado; **vii)** "El predio" se encuentra afectado por una línea de distribución eléctrica de baja tensión (aérea), acometidas y suministros de la empresa ELECTRO ORIENTE, situación que no ha sido advertida en el PSFL presentado; **viii)** Los planos no guardan las especificaciones técnicas exigidas por SUNARP (grilla, cuadro de datos técnicos con indicación de coordenadas/Datum de referencia); asimismo deben ser firmados por verificador catastral, conforme lo dispone el literal iv) y v) del Punto 5.4.3.d) de la "Directiva N° 001-2021/SBN"; **ix)** La memoria descriptiva no indica linderos ni colindantes del área a independizar; no indica el Datum de referencia de las coordenadas; asimismo deben ser firmados por verificador catastral, conforme lo dispone el literal iv) y v) del Punto 5.4.3.d) de la "Directiva N° 001-2021/SBN"; **x)** El área resultante de la digitalización de las coordenadas de la memoria descriptiva, es de 1 476,95 m<sup>2</sup>, lo que difiere del área solicitada; **xi)** Presenta Plano del área remanente respecto de un área de 2 531,21 m<sup>2</sup>, firmado por el Ing. Jorge H. Madrid Ynga con Reg. C.I.P N° 74381, no obstante, el área resultante de la digitalización de las coordenadas es de 2 531,28 m<sup>2</sup>. Asimismo, se verifica que el citado plano, no indica el sistema de referencia de coordenadas (SRC) ni la zona geográfica al que está georreferenciado, tampoco indica los vértices, linderos y medidas perimétricas del mismo. De igual manera, se informa que debe estar suscrito por un verificador catastral; **xii)** El CD adjunto a la solicitud no contiene archivos digitales (DWG o SHAPEFILE) del predio y el remanente. En ese sentido, se le 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>.

**10.** Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado el **15 de febrero de 2024** a través de la mesa de partes virtual de "La Municipalidad", conforme consta del cargo del mismo (foja 72); 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, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **29 de febrero de 2024**.

**11.** Que, en relación a lo expuesto, cabe precisar que, mediante Oficio N.° 292-2024-GDU-MDP y anexos presentados el 1 de abril de 2024 [S.I. N.° 08282-2024 (fojas 75 al 82)], la "Municipalidad" pretende subsanar las observaciones advertidas en el noveno considerando de la presente resolución; sin embargo. Al haberse presentado fuera del plazo otorgado, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio", en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 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 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° 27444", "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Resolución N° 066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0004-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0343-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de abril de 2024.

<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 su solicitud, en los casos que corresponda.

**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 PUNCHANA**, 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)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**  
P.O.I. 19.1.2.4

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**