



RESOLUCIÓN N° 0472-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de mayo del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1154-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNCHANA**, representado por el Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, de un área de 253,51 m², ubicado en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N.º P12042497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N.º IV – Sede Iquitos, con CUS N.º 189973 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPPI, 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.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Oficio N.º 868-2023-GDU-MDP presentado el 11 de octubre de 2023 [S.I. N.º 27749-2023 (foja 1)], la Municipalidad Distrital de Punchana, representada por el Gerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Jorge Humberto Madrid Ynga (en adelante, "la Municipalidad"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "*Creación del sistema de agua potable y saneamiento*

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

urbano en el centro poblado Padre Cocha, distrito de Punchana - provincia de Maynas departamento de Loreto”, identificado con CUI N.º 2512356 (en adelante, “el proyecto”).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 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.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 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.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada con Resolución N.º 0059- 2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” 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; 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 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, mediante Oficio N.º 05199-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2023 (foja 46), 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.º P12042497 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, la cual fue inscrita en el asiento 00004 de la citada partida registral (foja 47).

9. Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00283-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de febrero de 2024 (fojas 54 al 61), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante Oficio N.º 01150-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 62 y 63)], siendo las siguientes: i) revisado el Oficio N.º 868-2023-GDU-MDP se solicita la afectación en uso, lo cual no guarda relación con el acto de transferencia de “el predio” solicitado en el Anexo 1 y Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”) presentados; ii) la solicitud presentada (Anexo 1), figura como representante legal, al alcalde Olmex Aeb Escalante Chota; sin embargo, dicho documento ha sido suscrito por Jorge Humberto Madrid Ynga, en calidad de ingeniero civil, respecto de quien no se verifica que tenga facultades para suscribir dicho documento. Asimismo de acuerdo a lo previsto por el numeral 5.4 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”, dicha solicitud debe ser suscrita por el representante legal de la Municipalidad (en este caso el Alcalde) o por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial; iii) asimismo, revisada la solicitud (Anexo 1) así como el PSFL, no se verifica que este cumpla la formalidad y requisitos previstos en el numeral 5.4 de “la Directiva”, 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 le sugiere seguir el formato previsto en "Directiva N.º 001-2021/SBN", denominado Anexo 1 (formato de solicitud); **iv)** por otro lado, en el Visor Web Geográfico de SUNARP, se advierte superposición gráfica de "el predio", con el polígono de la partida registral N.º 04018130, respecto al cual no ha sido posible identificar su vinculación con la partida registral N.º P12042497 y/o su antecedente, por lo que no se pudo descartar la superposición, situación que no se ha desarrollado en el "PSFL"; **v)** de la lectura de la partida registral N.º P12042497, se visualiza que se publicita como titular a COFOPRI, lo cual difiere de lo consignado en el PSFL donde se indica que el titular es la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN); **vi)** En el numeral IV.1. del PSFL, precisa que se va ejecutar el PTAR I PADRECOCHA, lo cual discrepa con lo consignado en la solicitud referida al PTAP 4; **vii)** en el informe de inspección técnica indica que "el predio" no presenta ocupación, edificación, ni posesión; sin embargo, de la fotografía presentada, así como, en la imagen satelital del Google Earth del 1 de julio de 2023, se visualiza que sobre "el predio" se encuentra parcialmente una edificación, la cual no ha sido consignada ni se ha descartado que esta afecte derechos de terceros; **viii)** se debe presentar el archivo digital del polígono de "el predio", en formato SHP o DWG, así como el Título Archivado según lo establecido en el punto 5.4.3. de "Directiva N.º 001-2021/SBN"; **ix)** en cuanto, a la Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico no se adecua a lo requerido en el inciso iv) y v) del literal d) del numeral 5.4.3 de "Directiva N.º 001-2021/SBN", la que expresamente dispone entre otros datos, que deberán estar suscritos por verificador catastral, se advierte que el firmante ing. Jorge H. Madrid Ynga, no se visualiza en el índice de Verificadores Catastrales del SNCP; **x)** de la revisión del Plano Perimétrico del área remanente se advierte que, no indica datum y proyección en coordenadas oficiales en las que se elaboró, tampoco la Zona Geográfica al que está referido y la cuadrícula, asimismo no se encuentra suscrito por verificador catastral conforme a lo establecido en "Directiva N.º 001-2021/SBN"; y **xi)** no se adjunta el título archivado de la partida registral N.º P12042497 establecido en el punto 5.4.3. de "Directiva N.º 001-2021/SBN". En ese sentido, se le otorgó a "la Municipalidad" el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"².

10. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 01394-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2024, notificado el 19 de marzo de 2024 (foja 66), 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 de "el predio", en el marco del "Decreto Legislativo N.º 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.

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha **11 de marzo de 2024**, a través de la Mesa de Partes Virtual de "la Municipalidad", conforme consta del cargo de recepción (foja 57); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.º 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando noveno de la presente resolución, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **25 de marzo de 2024**.

12. Que, mediante Oficio N.º 296-2024-GDU-MDP presentado el 1 de abril de 2024 [S.I. N.º 08362-2024 (foja 68)], "la Municipalidad" remite documentación con las cuales pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio"; sin embargo, se debe precisar que los mismos no serán materia de evaluación, al haber sido presentados de forma extemporánea. En ese sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la "Directiva N.º 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.º 1192", "TUO de la Ley N.º 27444", "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", "Directiva N.º 001-2021/SBN", Resolución N.º 066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, e Informe Técnico Legal N.º 0492-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2024.

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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 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.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI