



RESOLUCIÓN N° 0064-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 289-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUICUNGO**, representada por su Alcalde, mediante la cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **4 087,58 m²**, ubicada en el distrito de Huicungo, provincia de Mariscal Cáceres, departamento de San Martín, con CUS N.° 196945 (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, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA¹ (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 la 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 - UFEPI**, 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 Resolución N.° 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.° 1192 y la Ley N.° 30556.

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

4. Que, mediante solicitud y anexos presentados el 9 de mayo de 2024 [S.I. N.º 12610-2024 (fojas 2 al 12)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUICUNGO**, representada por su alcalde Paco Zea Ruiz (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para proyecto de Infraestructura Vial denominado: “*Mejoramiento del Servicio de Agua Potable e Instalación del Servicio de Alcantarillado en la Localidad de Huicungo, distrito de Huicungo – Mariscal Cáceres – San Martín*”, con CUI N.º 2310881 (en adelante, “el proyecto”).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 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.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.

6. 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 mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios **o inmuebles estatales no inscritos**, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. Que, de acuerdo a el numeral 5.6 de la “Directiva N.º 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**; y, según el numeral 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

8. 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 primera inscripción de dominio 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.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “la Municipalidad”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, emitió el Informe Preliminar N.º 00521-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de julio de 2024 (fojas 13 al 19) y efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto a la solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a la “la Municipalidad” mediante Oficio N.º 01946-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de julio de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 20 y 21)], siendo las siguientes: **i)** en el visor del GEOCATASTRO - “SBN”, se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con el CUS provisional N.º 194581, generado en el expediente N.º 291-2024/SBNUFEPPI, el cual se encuentra en trámite, sobre solicitud de transferencia de parte del predio denominado ZONA 3C-1 del Bosque de Producción Permanente de San Martín, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192” a favor de “la Municipalidad”; **ii)** de la consulta realizada al Visor Web Geográfico de SUNARP, ratificado con el Certificado de Búsqueda

Catastral con publicidad N.º 2023-4977362 (en adelante, el CBC), “el predio” se superpone parcialmente con propiedad de terceros inscrito en la partida registral N.º 11097510 de la oficina registral de Moyobamba; por lo que, corresponde descartar superposición con dicha partida y, de ser el caso, redimensionar “el predio”, teniendo en cuenta que esta Superintendencia únicamente es competente para transferir u otorgar otros derechos reales respecto de propiedad estatal, conforme a lo establecido en el artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; **iii)** según el Visor GEO-ANP (Visor de áreas Naturales protegidas) se visualiza que “el predio” se superpone totalmente con la zona de amortiguamiento del área natural protegida RÍO ABISEO (código PN06); sin embargo, dicha información no consta en el Plan de Saneamiento Físico y Legal (en adelante, el “PSFL”); **iv)** la superficie indicada en metros cuadrados en el CBC de 4 087,58 m² equivale a 0,4088 hectáreas, redondeado a cuatro decimales. Esta cifra difiere en 0.0001 hectáreas con respecto al área indicada en el “PSFL” y los documentos técnicos; por lo tanto, se sugiere que el Plano Perimétrico, la Memoria Descriptiva y el “PSFL” también indiquen el área en metros cuadrados y que exista correspondencia en la equivalencia entre ambos sistemas de unidades (m²/ha); **v)** revisado el Plano Perimétrico en formato PDF se advierte que, en el Cuadro de Datos Técnicos y Coordenadas UTM, se han consignado a los vértices con letras, mientras que en el gráfico de la poligonal los vértices se identifican con números; **vi)** se ha verificado que el “PSFL” solo ha sido suscrito por la ingeniera civil Linda Susan Guerrero Izuiza; sin embargo, no consta con firma del abogado, conforme lo exige el literal a) del numeral 5.4.3. de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vii)** se advierte que, en la Memoria Descriptiva, no se ha consignado la zonificación de “el predio”, conforme a lo establecido en literal d) subliteral v. del numeral 5.4.3. de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **viii)** se advierte que el CBC presentado, fue expedido el 8 de setiembre de 2023, lo cual supera la antigüedad de seis meses establecida en el literal d) subliteral ii. del numeral 5.4.3. de “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **ix)** se advierte que, en el Plano Perimétrico se ha consignado que “el predio” se encuentra en el sector Huicungo, lo cual no ha sido consignado en la Memoria Descriptiva. Sin perjuicio de ello, se recomienda que se indique la ubicación completa de “el predio”, señalando entre qué progresivas se ubica, o indicar cualquier otra información que permita identificar plenamente su ubicación, de conformidad con lo establecido en el literal d) del artículo 19º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; **x)** revisada la solicitud presentada (Anexo 1), no se verifica que este cumpla la formalidad y requisitos previstos en el numeral 5.4 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”, tales como citar: si “el predio” se encuentra inscrito o no, el nombre del proyecto de infraestructura, entre otros; **xi)** se ha verificado que en la solicitud (Anexo 1), en el Plano Perimétrico, y en el Plano de Ubicación – Localización, se ha consignado a “el predio” con un área de 0.4087 ha, mientras que en el “PSFL”, Informe de Inspección Técnica, y Memoria Descriptiva, se consigna un área de 0.4087.58 ha; y, **xii)** revisada la solicitud (Anexo 01) y el “PSFL”, se advierte discrepancia respecto al procedimiento a solicitar, ya que en unos casos se indica que “el predio” no cuenta con titularidad registral y que corresponde a un procedimiento de primera inscripción de dominio, y en otros casos que “el predio” se encuentra superpuesto totalmente con área inscrita (partida registral N.º 11097510 de propiedad de terceros); por lo que corresponde corregir y precisar el procedimiento correcto en todos los documentos presentados. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue **notificado el 3 de agosto de 2024** a través de la casilla electrónica² de la “la Municipalidad”, conforme consta del acuse de notificación autogenerado³ (foja 23); 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 - Decreto Supremo N.º 004 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”), en concordancia con lo establecido en el artículo 5º de la Ley N.º 31736⁴, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **19 de agosto de 2024**.

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “la Municipalidad” no remitió documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 27) y del Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta

² El numeral 4.1 del artículo 4º del Decreto Supremo N.º 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 Electrónica 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 22º del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

³ En virtud del numeral 59.9 del artículo 59º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

⁴ **Artículo 5. Procedimientos de validez y eficacia de la notificación mediante casilla electrónica**

5.2. Las notificaciones se realizan solo de lunes a viernes durante el horario de atención al público de cada entidad, y los plazos correspondientes transcurren solamente desde fechas coincidentes con dichos días. Si la notificación se efectúa fuera de dicho horario, se considera notificado para sus efectos en el día hábil siguiente a primera hora.

esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.1.5 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 primera inscripción de dominio.

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 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 0065-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1: Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUICUNGO**, 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