



RESOLUCIÓN N° 0141-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 431-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNCHANA**, representada por el Alcalde, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 1 476,89 m² (0,1477 ha), ubicada en el distrito de Punchana, provincia de Maynas, departamento de Loreto, que forma del predio de mayor extensión a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.º P12042269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N.º IV – Sede Iquitos, con CUS N.º 197587 (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, 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 119-2024-A-MDP y anexos presentados el 5 de junio de 2024 [S.I. N.º 15468-2024 (fojas 2 al 13)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNCHANA**, representada por el Alcalde, Olmex Escalante Chota (en adelante, “la Municipalidad”) solicitó la transferencia de “el predio”,

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.

en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado: *“Creación del Sistema de Agua Potable y Saneamiento Urbano en el Centro Poblado Padre Cocha, distrito de Punchana – provincia de Maynas – departamento de Loreto”* (en adelante, “el proyecto”).

4. 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.

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, publicada 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, se precisa que, mediante Oficio N.° 05198-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre de 2023, expedido en atención a la solicitud de transferencia presentada por “la Municipalidad” respecto a la misma área y finalidad, tramitado en el Expediente 1155-2023/SBNSDDI (archivado), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N.° P12042269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N.° IV - Sede Iquitos, habiéndose generado el título N.° 2023-03464432; la cual consta inscrita en el asiento 0007 de la citada partida registral; no obstante, dicha inscripción ha caducado de pleno derecho², al haberse transcurrido el plazo de un (1) año de vigencia prevista para las anotaciones preventivas, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 09-2015-SUNARP/SN³. Al respecto, debido al pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

² Cabe mencionar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

³ Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N°1192 y sus modificatorias” señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

9. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “la Municipalidad”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 01010-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 6 de septiembre de 2024 (fojas 15 al 21), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud y documentación adjunta sustentatoria citada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a la “la Municipalidad” mediante el Oficio N.º 02733-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 12 de septiembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 22 y 23)], siendo las siguientes: **i)** de la revisión de la solicitud presentada, se advierte que se solicita la extinción de la afectación en uso inscrita en la partida registral N.º P12042269 a favor de “la Municipalidad”, no obstante, en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante el “PSFL”), se advierte que se solicita la Transferencia Predial de “el predio” inscrito sobre dicha partida, siendo que si bien se señala en dicho documento la existencia de la carga (afectación en uso), no se solicita la extinción parcial de la misma; por lo que, se deberá considerar que tanto la solicitud como el “PSFL”, deben guardar relación entre sí; **ii)** revisado el plano perimétrico de “el predio” se advierte que se encuentran graficados los vértices del A al G; no obstante, el cuadro de datos técnicos, se indica que existe un vértice adicional (vértice H), el cual no se encuentra graficado en dicho plano; **iii)** en relación a la presentación de la memoria descriptiva de “el predio”, se advierte lo siguiente: a) de la digitalización de las coordenadas indicadas en la memoria descriptiva de “el predio”, se advierte que existe una diferencia de 6,14 m² entre el área solicitada de 1 476,89 m² y el área gráfica resultante de 1 470,75 m²; y, b) no se consigna el sistema de referencia al que corresponden las coordenadas UTM – Datum, ni la zona geográfica; asimismo, esta debe consignar la zonificación, conforme lo señala “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iv)** se advierte discrepancia respecto al perímetro de “el predio” indicado en los documentos presentados; y, **v)** revisada la documentación técnica relativa al área remanente, se advierte que, la poligonal del predio matriz remitido de manera digital (archivo DWG), tiene once (11) vértices; no obstante, en el cuadro de datos técnicos del Plano Perimétrico y de la Memoria Descriptiva solo se indican diez (10) vértices. 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.º 001-2021/SBN”⁴.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 20 de septiembre de 2024, a través de la casilla electrónica⁵ de “la Municipalidad”, conforme figura en el acuse de notificación⁶ (foja 25); 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”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 4 de octubre de 2024**, habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 210-2024-A-MDP presentado el 26 de septiembre de 2024 y anexos [S.I. N.º 27923-2024 (fojas 27 al 34)], mediante el cual remite información a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

11. Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad” se emitió el Informe Preliminar N.º 01307-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 15 de octubre de 2024 (fojas 35 al 38) y el Informe Técnico Legal N.º 0152-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025, determinándose lo siguiente:

- i. En relación a la discrepancia entre lo requerido por “la Municipalidad” en su solicitud y lo solicitado en su “PSFL”, se evidencia que “la Municipalidad” no presenta nueva documentación que unifique su requerimiento respecto a la transferencia predial y la extinción parcial de la afectación en uso inscrita en la partida registral N.º P12042269; por lo que, no se tiene por subsanada la presente observación.

⁴ 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.

⁵ 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”.

⁶ De conformidad con los numerales 59.1; 59.2; 59.8; y 59.9 del artículo 59º del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM, Decreto Supremo que modifica el 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 mediante el Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM.

- ii. Respecto a la discrepancia entre los vértices señalados el plano perimétrico y el cuadro de datos técnicos, “la Municipalidad” precisa que, por error se consignó un vértice demas en el Plano Perimétrico del lote a independizar, siendo los vértices correctos del A al G; en ese sentido, presenta un nuevo Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva suscritos por el Verificador Catastral, Ing. Miguel Gustavo Valdivia de Piña. Al respecto, si bien “la Municipalidad” cumple con homogeneizar la información presentada, de la revisión de la partida N.º P12042269 se advierte que, en el Asiento 00002 se anota la Rectificación de Modificación del Plano Trazado y Lotización, en relación a los lados del predio de dicha partida, conforme consta en el PTL N.º 089-COFOPRI2001-JMLR, en el cual se advierte que el área gráfica es de 4 008,10 m², la cual es concordante con lo anotado en la partida registral; no obstante, en dicho archivo se visualiza 8 lados en el lindero frente, discrepando con lo publicitado en la partida, en la cual se indican 7 lados, incurriendo de dicha manera en un error material, el cual es sostenido por “la Municipalidad”; por lo expuesto, no se tiene por levantada la observación.
- iii. Respecto a la diferencia de 6,14 m² entre el área solicitada de 1 476,89 m² y el área gráfica resultante de 1 470,75 m² en la memoria descriptiva, “la Municipalidad” presenta nueva documentación técnica indicando que volvió a graficar el polígono subsanando en función a las medidas establecidas en la copia literal de la Partida Registral N.º P12042269, siendo que, de la digitalización de las coordenadas indicadas en los nuevos documentos técnicos presentados, se obtiene un área gráfica de 1 476,09 m², habiendo una diferencia de 0,80 m² respecto al área solicitada. Ahora, si bien se acoge a la aplicación del rango de tolerancia catastral conforme a lo señalado en la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC, es preciso indicar que, toda vez que “el predio” va a ser incorporado al Registro, se requiere que la documentación técnica presentada (plano, memoria y archivo vectorial) sea concordante; en ese sentido, se tiene por no subsanada la observación.
- iv. Respecto a la omisión de la consignación en la Memoria Descriptiva en relación al sistema de referencia de las coordenadas UTM – DATUM y la zonificación de “el predio”, “la Municipalidad” cumple con presentar una nueva Memoria Descriptiva donde señala que el sistema de referencia al que corresponden las coordenadas UTM es al DATUM WGS84, zona 18 sur, e indica que la zonificación de “el predio” corresponde a Zona Residencial Densidad Baja Productiva (ZR-DB-P), conforme a la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; por lo que, se considera subsanada la presente observación.
- v. En relación a la discrepancia advertida respecto al perímetro de “el predio” indicado en los documentos presentados, “la Municipalidad” cumple con presentar Informe de Inspección Técnica, Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva de “el predio”, donde homogeneiza el perímetro de “el predio”; no obstante, en el archivo en formato DWG se advierte discrepancia en el tramo C-D respecto a lo indicado en los documentos técnicos de 2,15 m y lo visualizado en el archivo vectorial de 4,23 m, situación que se advierte también en la poligonal del área matriz. Asimismo, según lo desarrollado en el literal i) del presente considerando, existiría un tramo que no se está considerando para la determinación de este perímetro; por lo que, no se tiene por subsanada la observación.
- vi. Respecto a los vértices indicados en la documentación técnica del área remanente, se advierte que “la Municipalidad” presenta archivo vectorial del predio matriz donde se visualiza que dicha poligonal cuenta con 10 vértices, lo cual concuerda con lo indicado en la nueva memoria descriptiva y el nuevo Plano Perimétrico del área remanente presentado; sin embargo, dada la observación realizada en el literal i) del presente considerando, se evidencia que un vértice no se encontraría considerado en la documentación técnica presentada. Asimismo, en dichos documentos existe discrepancia en los decimales de las coordenadas UTM del vértice G de “el predio” y del vértice B del predio remanente, vértice que tienen en común, por lo que debería ser el mismo; en virtud a lo expuesto, se tiene por no subsanada la observación.

12. Que, por lo expuesto, se tiene que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 de la “Directiva” 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, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 152-2025/SBN-DGPE-SDDI del 31 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - 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 2º. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI