



RESOLUCIÓN N° 0170-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 909-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA JOYA**, representada por su alcalde, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 1 392,94 m² (0,1393 Ha) ubicada en el distrito de La Joya, provincia y departamento de Arequipa, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrita a favor del Estado en la partida registral N.º 11073269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa, con CUS Matriz N.º 9190 (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 - 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.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante el Oficio N.º 229-2024-AL-MDLJ, y anexos, presentado el 9 de setiembre de 2024 [S.I. N.º 25920-2024 (fojas 2 al 32)], complementado con el Oficio N.º 254-2024-AL-MDLJ, y anexos, presentado el 23 de setiembre de 2024 [S.I. N.º 27558-2024 (fojas 34 al 63)] la Municipalidad Distrital de

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.

La Joya, representada por su alcalde, Cristhian Mario Cuadros Treviño (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para los proyectos denominados: “*Mejoramiento de los servicios de agua potable y desagüe en la Asociación de Vivienda la Victoria II, distrito de La Joya – Arequipa – Arequipa I Etapa*”, con CUI 2334812, y “*Mejoramiento del sistema de agua potable y saneamiento básico en la Asociación Provivienda Mirador la Victoria, distrito de La Joya – Arequipa – Arequipa*”, con CUI 2162677 respectivamente, (en adelante, “los proyectos”).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, mediante Oficio N.º 03687-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 8 de noviembre de 2024 (foja 74), 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 11073269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa de la Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, generando el Título N.º 2024-03265650.

9. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “la Municipalidad”, señalados en el tercer considerando de la presente resolución, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 01343-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 18 de octubre de 2024 (fojas 64 al 72); sin embargo, con fecha 11 de noviembre de 2024 [S.I. N.º 32825-2024], “la Municipalidad” remitió a esta Subdirección el Oficio N.º Oficio N.º 286-2024-AL-MDLJ, y anexos (fojas 76 al 94), los mismos que fueron evaluados integralmente, advirtiéndose observaciones las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante Oficio N.º 03964-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 22 de noviembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 95 al 97)], siendo las siguientes: i) de acuerdo al Plan de Saneamiento

Físico Legal (en adelante “PSFL”) “el predio” se encuentra dentro de ámbito de la partida registral N.º 11073269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa; sin embargo, según el Visor Web Geográfico de SUNARP-VWS, “el predio” recaería además totalmente sobre la partida registral N.º P06280073 Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa (inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa); ambas partidas, provenientes de inmatriculaciones; pero ninguna de ellas vinculadas entre sí; por lo que existiría una aparente duplicidad registral entre ambas partidas registrales, que no ha sido advertida en el “PSFL”; **ii)** revisada la plataforma web del GEOLLAQTA, “el predio” se superpone totalmente con la Mz. I1 Lote 1 del A.H. Asociación Pro Vivienda Mirador La Victoria; el cual, guarda relación con el predio inscrito en la partida registral N.º P06280073; sin embargo, dicha información no consta en el “PSFL”; **iii)** de acuerdo a la imagen satelital del Google Earth de fecha del 10 de mayo de 2023, sobre “el predio” se observa un aparente reservorio al lado Sur, el cual correspondería a lo observado en las fotografías presentadas; siendo que la poligonal de “el predio” se encontraría desplazado; **iv)** no se ha presentado la Memoria Descriptiva de “el predio” conforme a lo establecido en el ítem v del literal d) del numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”. Con la S.I. N.º 32825-2024, se ha presentado una nueva Memoria Descriptiva, en la que se ha indicado como Zonificación URBANA, lo cual no se encuentra tipificada dentro de los tipos de zonificación detalladas en el artículo 117º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible; aprobado por Decreto Supremo N.º 012-2022- VIVIENDA; **v)** se ha verificado que la nueva Memoria Descriptiva presentada, no cuenta con la tabla de coordenadas y ángulos; **vi)** en el “PSFL”, se indica que “el predio” tiene zonificación RDM-1; sin embargo, dicha información no se ha sido posible corroborar; toda vez que no se ha indicado la Ordenanza con el cual se aprueba dicha zonificación; **vii)** no se ha presentado el Plano Perimétrico y de Ubicación conforme a lo establecido en el ítem iv. del literal d) del numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”. No cuenta con coordenadas UTM en sistema WGS 84. Se ha presentado un Plano Perimétrico dividido (2 hojas); **viii)** no ha presentado información digital formato vectorial (SHP o DWG) en un único archivo de formato ZIP de los documentos técnicos (plano perimétrico del área a independizar, ni del área remanente en caso corresponda); **ix)** no se ha presentado la documentación técnica del área remanente conforme lo establece “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **x)** de la revisión de la solicitud, y el “PSFL”, no se advierte que se señale el marco normativo de Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento con el cual se incorporen los proyectos denominados: *“Mejoramiento de los servicios de agua potable y desagüe en la Asociación de Vivienda la Victoria II, distrito de La Joya – Arequipa – Arequipa I Etapa, CUI 2334812”, y “Mejoramiento del sistema de agua potable y saneamiento básico en la Asociación Provivienda Mirador la Victoria, distrito de La Joya – Arequipa – Arequipa, CUI 2162677”*; **xi)** en el nuevo “PSFL”, se indica que el predio inscrito en la partida registral N.º 11073269 tiene como titular registral al Ministerio de Defensa, afectado a la Fuerza Aérea del Perú; sin embargo, se ha verificado que en el Asiento C0001 de la referida partida registral, consta inscrita la titularidad del Estado; **xii)** se ha verificado que el cuadro de mapas temáticos de las entidades estatales que consta en el nuevo “PSFL”, no cuenta con información en relación al ámbito de “el predio”; y, **xiii)** se ha verificado que el nuevo “PSFL” ha sido suscrito el arquitecto Renato Huanca Zúñiga; sin embargo, no se encuentra suscrito por abogado designado por el titular de “el proyecto” conforme lo establece en “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, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **2 de diciembre de 2024**³, través de la casilla electrónica de “la Municipalidad”, conforme consta del cargo del acuse de recibo (foja 99); 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 18 de diciembre de 2024**; habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 343-2024-AL-MDLJ, y anexos, presentado el 5 de diciembre de 2024 [S.I. N.º 35970-2024 (fojas 101 al 109)], complementado con el Oficio N.º 353-2024-AL-MDLJ, y anexos, presentado el 17 de diciembre de 2024 [S.I. N.º 37117-2024 (fojas 112 al 115)], mediante el cual, pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

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.

³ Tomando en consideración, el día próximo hábil, de conformidad con el artículo 18º del TUO de la Ley N.º 27444.

11. Que, en ese sentido, evaluados los documentos presentados por “la Municipalidad”, mediante el Informe Preliminar N.º 00061-2025/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2025 (fojas 116 al 119), y el Informe Técnico Legal N.º 0176-2025/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2025, se determinó lo siguiente:

- I. Respecto a la superposición de “el predio” con la partida registral N.º 11073269 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, y la partida registral N.º P06280073 del mismo Registro de Predios (inscrito a favor de la Municipalidad Provincial de Arequipa); “la Municipalidad” presenta un nuevo “PSFL” en el que se indica que existe una aparente duplicidad registral entre ambas partidas registrales; no obstante, se precisa que la partida registra N.º 11073269 es de mayor antigüedad que la partida registral N.º P06280073; lo cual es corroborado al verificar sus respectivos títulos archivados. En ese sentido, se tiene por levantada esta observación.
- II. En cuanto, a la superposición de “el predio” con la Mz I1, Lote 1 del A.H. Asociación Pro Vivienda Mirador La Victoria, advertida a través de la plataforma Web del GEOLLAQTA, se ha verificado que dicha información ha sido incorporada en el nuevo “PSFL”, con lo cual queda subsanada esta observación.
- III. Con relación al reservorio ubicado al lado sur de “el predio” advertido a través de la imagen satelital del Google Earth de fecha del 10 de mayo de 2023 y las fotografías presentadas; “la Municipalidad” presenta nueva documentación técnica (archivo digital del plano perimétrico); por lo que se procedió a reconstruir las coordenadas de “el predio”, observándose que el mismo sigue encontrándose desplazado, ya que se advierte un aparente reservorio al Sur del “predio”, el cual correspondería a lo observado en las fotografías presentadas; y respecto del cual, “la Municipalidad” no se pronuncia en el nuevo “PSFL”; por lo que, **se considera no subsanada la observación en este extremo.**
- IV. Ahora bien, en cuanto a la zonificación no indicada en la Memoria Descriptiva, “la Municipalidad” presenta nueva Memoria Descriptiva, en el cual se indica que, al no existir Plan de Desarrollo Urbano en la zona, no se señala una zonificación. En ese sentido, se considera subsanada esta observación.
- V. Respecto a la falta de tabla de coordenadas y ángulos en la Memoria Descriptiva; se ha verificado que, en la nueva Memoria Descriptiva presentada, no se consiga la tabla de coordenadas y ángulos; por lo que, al persistir esta observación, **se considera como no subsanada.**
- VI. Respecto a la zonificación RDM-1 de “el predio” indicado en el “PSFL”; con la presentación del nuevo “PSFL” se ha aclarado esta información indicando que “el predio”, no cuenta con zonificación, toda vez que no se cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano; quedando subsanada esta observación.
- VII. Por otro lado, con relación al Plano Perimétrico y de Ubicación presentado sin coordenadas UTM en sistema WGS 84, y dividido (2 hojas); “la Municipalidad” presenta un nuevo Plano de Ubicación, así como un nuevo Plano Perimétrico, el cual cuenta con las coordenadas UTM en sistema WGS 84. Ambos documentos técnicos se encuentran en formato PDF y en una sola hoja; por lo que se tiene por subsanada la observación en este extremo.
- VIII. En relación a la falta de presentación de la información digital formato vectorial (SHP o DWG); “la Municipalidad” ha cumplido con presentar dicha información digital en formato vectorial y DWG; con lo cual queda subsanada esta observación.
- IX. Respecto a la falta de presentación de la documentación técnica del área remanente; se ha verificado que, tanto en el nuevo Plano Perimétrico, como en la nueva memoria descriptiva, cuentan con información del área remanente, con la denominación “Área Saldo Matriz”; con lo cual queda subsanada esta observación. Cabe señalar que, en la redacción del Área Saldo Matriz de la nueva Memoria Descriptiva, discrepa de lo indicado en el nuevo Plano Perimétrico; siendo un aparente error material.
- X. Respecto a la norma con el cual se sustenta la ejecución de “los proyectos”; se ha verificado que el nuevo “PSFL”, “la Municipalidad” lo sustenta, invocando como marco normativo de Gestión y

Prestación de los Servicios de Saneamiento, el Decreto Legislativo N.º 1192 y al Decreto Legislativo N.º 1280, con lo cual, se subsana esta observación.

- XI. Con relación a la titularidad del predio inscrito en la partida registral N.º 11073269; en el nuevo "PSFL" "la Municipalidad" aclara este punto, indicando que la titularidad la ostenta EL ESTADO, conforme consta en el Asiento C0001 de la referida partida registral; teniéndose por levanta esta observación.
- XII. En cuanto, a la falta de información de "el predio" en el cuadro de mapas temáticos de las entidades estatales del "PSFL"; se ha verificado que dicha información consta en el nuevo "PSFL", por lo que queda subsanada esta observación.
- XIII. Asimismo, respecto a la falta de la firma de abogado en el "PSFL"; se ha verificado que el nuevo "PSFL" ha sido firmado por la Gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Distrital de la Joya; sin embargo, no se ha podido corroborar fehacientemente su condición de abogada, conforme lo establece el literal a) del numeral 5.4.3 de "Directiva N.º 001-2021/SBN", toda vez que no se ha indicado el número de su colegiatura; por lo que, **no se considera subsanada la observación en este extremo.**

12. Que, por lo expuesto, se tiene que "la Municipalidad", no ha subsanado en su integridad las observaciones formuladas mediante "el Oficio"; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisile 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 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0176-2025/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero 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 LA JOYA**, 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, comuníquese y publíquese.

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