



RESOLUCIÓN N° 0419-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 346-2025/SBNUFEPP, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA YARADA LOS PALOS**, representada por su Alcalde mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **503,11 m² (0,0503 ha)**, ubicada en el distrito de La Yarada Los Palos, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado, representado la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.° P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, de la Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, asignada con CUS N.° 117103 (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-VIVIENDA¹ (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 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, 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 - UFEPP**, 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.° 222-2024-A/MDLYLP-T, presentado el 5 de marzo de 2025 [S.I N.° 07084-2025 (foja 2)], la Municipalidad Distrital de La Yarada Los Palos, representado por el Alcalde Distrital, Samuel Cueva Huisa (en adelante, “la Municipalidad”) solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para la construcción de la Planta de Tratamiento de

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

Agua Potable, correspondiente al proyecto denominado: “*Ampliación de redes de agua potable y creación de redes de alcantarillado en la Asociación de Vivienda Pueblo Libre y Pacífico 16 de diciembre en el distrito de La Yarada Los Palos, provincia de Tacna, región Tacna*” (en adelante, “el proyecto”); para lo cual, adjuntó entre otros la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 3 al 7); **b)** Informe de inspección técnica (foja 8); **c)** Plano de ubicación y perimétrico y Memoria descriptiva de “el predio” (fojas 9 y 10); **d)** Panel fotográfico de “el predio” (fojas 11 y 12); **e)** Plano diagnóstico (foja 13); **f)** Copias de la partida registral N.º P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (fojas 14 al 16); **g)** Copias que forman partes de los títulos archivados N.º 37729-2013 de fecha 18 de octubre de 2013; y N.º 37481-2015 de fecha 27 de octubre de 2015 (fojas 17 y 18).

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 mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, 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 se 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 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.

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, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “la Municipalidad”, mediante el Informe Preliminar N.º 00429-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 11 de marzo de 2025 (fojas 20 al 29), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se encuentra ubicado en el distrito de La Yarada Los Palos, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado, representado la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.º P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna;
- ii) En el Asiento 0001 de la partida registral N.º P20070183 consta inscrita el Plano de Trazado y Lotización N.º 011-COFOPRI-2013-OZTAC, en mérito a la Resolución Administrativa N.º 032-2013-COFOPRI/OZTAC, donde establece las áreas de equipamiento urbano del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Taller Pacífico 16 de diciembre (Mz. S Lote 5), destinando a Servicios Comunales dos áreas; siendo una de estas, el área de 503,11 m² en el Lote 5 de la Mz. S, que corresponde a “el predio”; por lo que, constituye un bien estatal de dominio público por su origen;

- iii) Contrastado el polígono de “el predio” georreferenciado en el Datum WGS84_Z19 Sur, con la información del visor web Geográfico SUNARP, se advierte que se encuentra parcialmente sobre el ámbito de las partidas registrales N.º P20070178, N.º P20079640, N.º P20070165 y N.º P20079639. Al respecto, en la metadata de las partidas registrales N.º P20079639 y N.º P20079640, refiere como antecedente registral la partida registral N.º P20070165, la cual fue independizada de la partida registral Matriz N.º P20069982 (*antecedente registral de la partida registral solicitada N.º P20070183*); lo mismo sucede con la partida registral N.º P20070178 que fue independizada de la misma partida matriz;
- Tal situación es advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”) donde precisa que, del resultado de la información de campo y corroborada por el verificador catastral, han determinado que las superposiciones no existen en la realidad física, precisando que estas se deben a un desplazamiento en las coordenadas registradas en la base gráfica registral de SUNARP. Al respecto “la Municipalidad” manifiesta que, una vez obtenida la titularidad del predio, dicha entidad realizará las acciones de saneamiento que correspondan, aplicando de ser el caso, la prevalencia de la información catastral regulada en los artículos 46º y 47º de la Ley N.º 30230². Asimismo, contrastado el polígono de “el predio” georreferenciado en el Datum PSAD56, se visualiza superposición total con el ámbito de la partida registral N.º 11014507 (Ficha N.º 00001), correspondiente a la Concesión Definitiva de Distribución de Electricidad otorgada por el Ministerio de Energía y Minas a favor de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad ELECTROSUR S.A.; no obstante, dicha información consta en el “PSFL”; por lo que se constituye como carga dicha superposición, conforme lo indicado en el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”;
- iv) Cuenta con zonificación de otros usos; según el esquema de Ordenamiento Urbano Aprobado por Ordenanza Municipal 0015-2019 de la Municipalidad Provincial de Tacna;
- v) Según el “PSFL” y el Informe de Inspección Técnica con fecha de inspección de 26 de febrero de 2025, no cuenta con ocupación, edificación, ni posesión; información que es corroborado con la imagen satelital del Google Earth de fecha 12 de noviembre de 2023, utilizado de forma referencial y las Fotografías presentadas;
- vi) No se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predios rurales, comunidades campesinas ni nativas, poblaciones indígenas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica, fajas marginales, áreas naturales protegidas, ni vías;
- vii) Según el visor web GEOLLAQTA, se visualiza que la base grafica aportada en el referido visor, se encuentra desfasado de su ubicación real; sin perjuicio de ello, se revisó el Plano de Trazado y Lotización N.º PTL 011-COFOPRI-2013-OZTAC que dio merito a la inscripción de la Lotización de la Asociación de vivienda Taller Pacifico 16 de diciembre, en el Asiento 00002 de la partida registral Matriz N.º P20069982, obrante en el acervo digital Base Temática – COFOPRI de esta Superintendencia, verificando por sus referencias de ubicación, que “el predio”, corresponde a la Manzana S Lote 5, del asentamiento formalizado por COFOPRI;
- viii) Según el geovisor del IERP del SNCP/ING, se corrobora su ubicación;
- ix) De la plataforma web del SIGRID–CENEPRED, se advierte que no recae sobre Zona de Riesgo no mitigable. Por otro lado, se ha identificado que presenta superposición total con nivel Alto a lluvias intensas por susceptibilidad a inundaciones por lluvias asociadas a eventos El Niño; situación que ha sido identificada en su “PSFL”;
- x) Respecto de las cargas inscritas en la partida registral N.º P20070183, en el “PSFL” se indica que la misma, presenta una inscripción de Afectación en Uso a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna, respecto del cual “la Municipalidad” solicita su Extinción Total. Al respecto, se ha verificado que dicha carga se encuentra registrada en el Asiento 00002 de la referida partida registral;
- xi) Se ha cumplido con presentar los documentos técnicos de “el predio” debidamente firmados por verificador catastral autorizado; no advirtiéndose observaciones técnicas;
- xii) No presenta documentación técnica del área remanente, debido a que “la Municipalidad” solicita la totalidad del predio inscrito en la partida registral N.º P20070183;
- En ese sentido, se concluye que “la Municipalidad”, cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N.º 001- 2021/SBN”.

9. Que, adicionalmente, “la Municipalidad” debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.15 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, donde se señala que: *“La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho*

² Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país

otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal”.

10. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 4.1 del artículo 4° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.° 1280, aprobado con el Decreto Supremo N.° 001-2025-VIVIENDA, el cual dispone lo siguiente: *“Declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, que comprende, entre otros, los predios, infraestructuras y/u otros activos, que integran los mencionados servicios, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el servicio universal de los servicios de agua potable y saneamiento; así como, proteger la salud de la población y del medio ambiente”.*

11. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la **calidad de dominio público** del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”.

12. Que, por su parte, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN” establece que, en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la “SDDI” se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

13. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo señalado en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, corresponde extinguir totalmente la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna, inscrita en el asiento 00002 de la partida registral N.° P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, y aprobar su transferencia a favor de la Municipalidad Distrital de La Yarada Los Palos, reasignando su uso, para destinarlo a la construcción de la Planta de Tratamiento de Agua Potable, correspondiente al proyecto denominado *“Ampliación de redes de agua potable y creación de redes de alcantarillado en la Asociación de Vivienda Pueblo Libre y Pacífico 16 de diciembre en el distrito de La Yarada Los Palos, provincia de Tacna, región Tacna”.*

14. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N.° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.° 009-2015-SUNARP/SN”.

15. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la Municipalidad” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123³ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.° 1192”, TUO del Decreto Legislativo N.° 1280, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “TUO de la Ley N.° 27444”, “Directiva N.° 001- 2021/SBN”, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG, e Informe Técnico Legal N.° 0433-2025/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2025.

³ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - **DISPONER** la **EXTINCIÓN TOTAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna, la cual se encuentra inscrita en el Asiento 00002 de la partida registral N.° P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°. - **APROBAR** la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192** respecto del área de **503,11 m² (0,0503 ha)**, ubicada en el distrito de La Yarada Los Palos, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado, representado la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.° P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, de la Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, asignada con CUS N.° 117103, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA YARADA LOS PALOS**, requerida para destinarlo a la construcción de la Planta de Tratamiento de Agua Potable, correspondiente al proyecto denominado *“Ampliación de redes de agua potable y creación de redes de alcantarillado en la Asociación de Vivienda Pueblo Libre y Pacífico 16 de diciembre en el distrito de La Yarada Los Palos, provincia de Tacna, región Tacna”*.

Artículo 3°. - La Oficina Registral de Tacna de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Artículo 4°.- 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. 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI