

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0421-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 179-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MÓRROPE**, representada por la alcaldesa, 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 200,00 m², ubicada en el centro poblado Paredones Alto, en el distrito, provincia y departamento de Lambayeque, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia de Bienes Estatales, en la partida registral N.º P10180530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral N.º II – Sede Chiclayo, con CUS N.º 193119 (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 51º y 52º 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.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 “SDDI”, 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.º 022-2024-MDM/A y anexo, presentados el 19 de abril de 2024 [S.I N.º 10704-2024 (fojas 1 y 2)], la Municipalidad Distrital de Mórrope, representada por la alcaldesa, Jessica

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

Janet Murillo Santisteban (en adelante, “la Municipalidad”) solicita la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para la infraestructura sanitaria cámara de bombeo del proyecto denominado: “Mejoramiento integral de agua potable y saneamiento de los AA.HH Cruz de Mediana, 25 de febrero Portada de Belén y Anexos, Cruz de Paredones Alto y Bajo” (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 del 13 de diciembre de 2023, 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; y, según 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, mediante Oficio N.° 00567-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 6 de mayo de 2024 (foja 5), 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.° P10180530 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral N.° II - Sede Chiclayo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, generándose el Título N.° 2024-01337593, el cual consta inscrito en el asiento N.° 00004 de la citada partida registral. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 09-2015-SUNARP/SN², el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho³.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N° 00917-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de agosto de 2024 (fojas 8 al 14), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto de la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante Oficio N° 03581-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de

² 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.

³ 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.

noviembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 15 y 16)], siendo las siguientes: **i)** de la revisión de los documentos presentados, se advierte que no se ha cumplido con presentar el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, el “PSFL”); **ii)** no se ha cumplido con presentar el Informe de inspección técnica, conforme lo establece inciso iii del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iii)** no se presentó el panel fotográfico conforme lo establece el literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iv)** de la consulta realizada al Visor Web Geográfico de SUNARP, se observa que “el predio” se encuentra en un área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N.º P10180530, asimismo se ha identificado que “el predio” también recae sobre un área de mayor extensión inscrita en la Partida Registral N.º 11019945 a favor de la Comunidad Campesina San Pedro de Mórrope; no descartándose una duplicidad registral; **v)** respecto a la consulta realizada en el visor web SICAR, así como en la Base de Propiedades Indígenas BDPI del Ministerio de Cultura, se advierte una superposición con Comunidad Campesina San Pedro de Mórrope – Lote 2; **vi)** respecto a la consulta realizada al visor web SIGRID – CENEPRED (identificación de riesgos), se advierte una superposición a zona con escenario de riesgo por inundación a nivel regional alto y a zona de movimientos en masa a nivel regional muy baja; **vii)** de la revisión de la documentación técnica presentada (plano y memoria), se advierte que no se encuentra suscrito por verificador catastral, sino por un verificador común, incumpliendo con lo establecido en el numeral iv) y v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **viii)** respecto al plano perimétrico del lote 1A, “P-P1” presentado, no se visualizan los ángulos, grillas y esquema de localización; **ix)** de la observación precedente, se verifica también que en los membretes de los planos adjuntados se indica como proyecto: “Afectación en Uso”; asimismo, en el plano “P-SD”, se señala la subdivisión del predio Matriz-Lotes resultantes, discrepando con lo solicitado en el “PSFL” y lo demás documentos; **x)** asimismo, se advierte que el área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico PP1 del área a transferir es de 199,77 m², discrepando en 0,03 m², con el área solicitada de 200,00 m²; **xi)** respecto al área remanente del predio, se advierte que el área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico P-PP2, es de 1 519,12 m², discrepando en 0,22 m² con el área indicada de 1 518,90 m²; **xii)** del documento mencionado en la observación precedente, se advierte que no se indican los ángulos de los vértices, grillas y esquema de localización, conforme a lo establecido en el inciso vi. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **xiii)** de la revisión del archivo digital presentado, se advierte que no se ha identificado los archivos digitales correspondientes al área de “el predio”, así como el área remanente; **xiv)** en cuanto a la Memoria Descriptiva presentada, se advierte que no se adecua a lo requerido en el inciso v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, la que expresamente dispone que se deberá consignar, entre otros datos, la zonificación del predio; y, **xv)** de la revisión de la partida registral N.º P10180530 del Registro de Predios de Chiclayo, se ha advertido que en el asiento N.º 00002 se encuentra inscrita una afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Lambayeque. Al respecto, conforme a lo dispuesto en el numeral 6.2.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, corresponde a su representada determinar si es posible su coexistencia o en su defecto se deberá requerir de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción parcial del referido derecho real. 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”⁴.

10. Que, “el Oficio” fue **notificado el 12 de noviembre de 2024**, a través de la casilla electrónica⁵ de “la Municipalidad”, conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado⁶ (foja 18); 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, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 28 de noviembre de 2024**.

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el considerando precedente, “la Municipalidad” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 19) y el Sistema de Gestión Documental - SGD, con los que cuenta esta Superintendencia; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento

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 inadmisibile su solicitud, 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 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.

contenido en “el Oficio”, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N° 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° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0432-2025/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2025.

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 MÓRROPE**, 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