



RESOLUCIÓN N° 0429-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 204-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VÉGUETA**, representado por su 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 23 105,12 m², ubicada en el distrito de Végueta, provincia de Huaura y departamento de Lima, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida registral N.º 50237932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, asignado con CUS N.º 192074 (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 el 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 Oficio N° 0066-2024-MDV y anexos presentados el 22 de febrero de 2024 [S.I. N.º 04803-2024 (fojas 1 al 50)], la Municipalidad Distrital de Vegueta, representada por el Alcalde distrital Mario Ángel Rodríguez Collantes (en adelante, "la Municipalidad"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el proyecto: "Mejoramiento del servicio 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.

Agua potable urbano y creación del servicio de alcantarillado y creación del servicio de tratamiento de aguas residuales para la disposición final en 7 unidades productoras del distrito de Végueta de la provincia de Huaura del departamento de Lima" (en adelante "el proyecto").

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 mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN").

6. Que, 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. 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, mediante Oficio N.º 01063-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2024 (foja 51), 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 50237932 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N.º 1192", generándose el título N.º 2024-00691173, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, evaluada la documentación presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar N.º 00584-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 15 de julio de 2024 (fojas 66 al 74) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a "la Municipalidad" a través del Oficio N.º 01937-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de julio de 2024 [en adelante "el Oficio" (foja 75)], siendo las siguientes: **i)** en el Oficio N.º 006-2024-MDV y Anexo 1, se solicita la transferencia de "el predio", y a su vez, se señala que del diagnóstico se determinó la afectación en uso e independización a favor de "la Municipalidad"; sin embargo, revisado su Plan de Saneamiento Físico Legal, se señala que "el predio" no cuenta con antecedente registral; por lo tanto, corresponde aclarar y uniformizar la información contenida en los citados documentos; **ii)** de la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal, se advierte que no se encuentra visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular

del proyecto, conforme lo dispuesto en el literal a) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iii)** el Certificado de Búsqueda Catastral - CBC presentado fue expedido el 5.4.2023, superando la antigüedad de seis (6) meses establecida en el ítem ii. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iv)** el área de consulta del CBC presentado es mayor a “el predio”; por lo que, de continuar en dicho supuesto, corresponde presentar su plano de diagnóstico, de conformidad con lo dispuesto en el ítem ii. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **v)** no presento título archivado, conforme lo dispuesto en el ítem i. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vi)** según el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que, “el predio” se superpone con el Legajo N.º 029-2021, correspondiente al Expediente Judicial N.º 01912-2020-0-1801-JR-CI-22, sobre prescripción adquisitiva de dominio; situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **vii)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal e informe de Inspección Técnica, se indica que “el predio” se encuentra cercado por palos pintados de color blanco, asimismo, señala que existen plantaciones y paneles informativos y con construcción de hitos; sin embargo, según la imagen satelital del Google Earth de fecha del 22.11.2023, “el predio” se ubica en ámbito de zona eriaza y se encuentra totalmente desocupado, libre de edificaciones o cerco que permitan su delimitación; y, **viii)** la documentación técnica del remanente no presenta su cuadro de datos técnicos, asimismo, el plano presentado solo consigna el cuadro de datos técnicos del área a independizar, se recomienda que, para fines registrales, dichos documentos técnicos deben cumplir con los requisitos técnicos establecidos en la Directiva DI-004 - 2020-SCT-DTR. Cabe señalar que, en el asiento B00007 de la partida N.º 50237932, se inscribe la modificación de área del predio matriz a 285 840,17 m², al haberse independizado el área de 25 699, 68 m² denominado “Sub Lote A” a favor del Estado representado por la Municipalidad Provincial de Huaura en la partida N.º 50256274. En ese sentido, se 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”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 5 de agosto de 2024, a través de la casilla electrónica³ de “la Municipalidad”, conforme al Acuse de Notificación autogenerado⁴ (foja 78); 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, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 20 de agosto de 2024.**

11. Que, es preciso señalar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “la Municipalidad” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizada en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 79) y del Sistema de Gestión Documental - SGD, con los que cuenta esta Superintendencia; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio 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 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0446-2025/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo 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 VÉGUETA, por los fundamentos expuestos en la presente

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 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”.

⁴ 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.

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.

POI 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Responsable de la UFEPP
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI