SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0561-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 611-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL LA YARADA LOS PALOS**, representada por su acalde, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MERITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto de un área de **503,11 m² (0.0503 ha.)** ubicado en el distrito de La Yarada Los Palos, provincia y departamento de Tacna, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor de Estado – Ministerio de Agricultura y Riego en la partida registral N° P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna (en adelante "el predio"), con CUS matriz N.° 56182 (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-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[1] (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 - 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 Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6934G07353**

durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativos de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Oficio N.º 392-2024-A/MDLVLP-T y anexos presentados el 9 de julio de 2024 [S.I. N.º 05408-2024 (fojas 2 al 17) y S.I. N.º 19372-2024 (fojas 19 y 20)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL LA YARADA LOS PALOS**, representada el Alcalde, 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 el 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").

5. 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.

6. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamientos 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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "la Directiva N.º 001-2021/SBN"), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. 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 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

8. 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 primera inscripción de dominio 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.

9. Que, mediante Oficio N° 01933-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 24 de julio de 2024 (foja 21), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P20070183 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", la cual se encuentra inscrita en el asiento 00004 de la mencionada partida. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 09-2015-

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6934G07353**

SUNARP/SN[2], 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 derecho[3].

10. 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 01202-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de septiembre de 2024 (fojas 28 al 36), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación adjunta, las cuales se trasladaron a "la Municipalidad", mediante Oficio N.º 03153-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de octubre de 2024 [en adelante, "el Oficio" (foja 37)], siendo las siguientes: **i)** según el visor de mapas del OSINERGMIN se visualiza que se superpone con dos tramos de alumbrado y dos tramos de baja tensión, ambos del tipo de red aérea y de la empresa LUZ DEL SUR; situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal – PSFL; **ii)** se advierte discrepancia en la escala, en el plano perimétrico se visualiza una escala de 1/10 000, mientras que en el plano de localización se utiliza una escala de 1/2 000 (Lamina PU-1); por lo tanto, "la Municipalidad" deberá revisar y ajustar las escalas según corresponda para garantizar que ambos planos ofrezcan una representación clara de la ubicación y características de "el predio"; de ser necesario, debe invertir las escalas; **iii)** se ha omitido la suscripción del Plano Perimétrico por parte del profesional Verificador Catastral, según lo dispuesto en la Directiva 001-2021/SBN, que establece como requisito la firma del Verificador Catastral en el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva; **iv)** los documentos técnicos no presentan el respectivo Cuadro de Datos Técnicos, conteniendo entre otros, las coordenadas en el sistema UTM_Datum Oficial (WGS84, Zona 19Sur) del predio solicitado, que permita verificar la georreferenciación correcta; **v)** En el archivo vectorial DWG se visualizan varias presentaciones donde se está duplicando información y generando confusión al momento de identificar la ubicación georreferenciada de "el predio"; **vi)** de la revisión de la partida N° 05100007, se advierte que en el asiento 00002, se encuentra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna; al respecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.2.6 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN", en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, "la Municipalidad" deberá determinar la coexistencia o en su defecto solicitar de forma expresa la extinción de la citada afectación en uso. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para las aclaraciones y/o subsanaciones correspondientes, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de "la Directiva N.° 001-2021/SBN".

11. Que, en el caso concreto, "el Oficio" fue notificado el 18 de octubre del 2024 a través de su casilla electrónica a "la Municipalidad" conforme al cargo de acuse de notificación autogenerado[4] (foja 39), razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° 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.° 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 **4 de noviembre de 2024,** habiendo "la Municipalidad", dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 952-2024-GM/MDLVLP presentado el 25 de octubre de 2024 [S.I. n.° 31076-2024], mediante la cual pretende subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio".

12. Que, cabe agregar que, mediante Oficio N° 1084-2024-A/MDLVLP-T presentado el 29 de noviembre de 2024 [S.I. n.° 35245-2024], presenta información complementaria; no obstante, siendo que esta es presentada fuera del plazo otorgado, no corresponde evaluar la documentación remitida.

13. Que, evaluados los documentos presentados por "la Municipalidad", mediante Informe Preliminar n° 01541-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2024, complementado con Informe Preliminar N.° 00558-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de 27 de marzo 2025, se determinó lo siguiente:

---

[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.

[4] En virtud del numeral 59.9 del artículo 59° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 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.° 029-2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.° 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6934G07353**

i) Respecto a la superposición advertida con dos tramos de alumbrado y dos tramos de baja tensión, según el VISOR del OSIRNERGMIN, "la Municipalidad" presenta nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal (PSFL) en el cual se ratifica que sobre "el predio" no existe superposición con la plataforma WEB, Mapa Energético Minero del OSINERGMIN; adicionalmente, adjunta un Plano Esquemático de Electrificación, en dicho plano se grafica un polígono correspondiente a la Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) con coordenadas UTM, ubicado en un área que no se superpone con tramos eléctricos; sin embargo, de la revisión del referido plano, se advierte que el polígono de la PTAP está constituido por los Lotes 1 y 5 de la manzana S del Asentamiento Humano Asociación de Vivienda Taller Pacífico 16 de diciembre. En ese sentido, "la Municipalidad" no presenta un plano individual del lote 5, que es materia de la presente solicitud de transferencia.

Asimismo, se reconstruyeron las coordenadas UTM indicadas en el plano esquemático de la PTAP, verificándose que esta presenta un desplazamiento en relación con la ubicación del polígono de "el predio". Ahora bien, en virtud de la evaluación realizada respecto de la ubicación de "el predio" se observa un desplazamiento gráfico en la ubicación del predio con respecto al polígono de la Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP), *lo que genera discrepancia sobre su ubicación real de "el predio".* Al respecto, se superpuso el plano en formato vectorial, sobre la imagen satelital de Google Earth, de fecha 12.11.2023 (utilizada de manera referencial), evidenciando un desplazamiento gráfico de toda la trama urbana en relación con la imagen satelital.

Ahora bien, esta discrepancia no fue advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal (PSFL), lo que se evidencia que "la Municipalidad" no ha realizado trabajo de campo; asimismo, el polígono vectorial como el PTL obrante en la Base Temática de la SBN presentan el mismo desplazamiento gráfico, lo que refuerza la idea de una falta de trabajo de campo.

En ese orden ideas, el verificador catastral no ha certificado la ubicación real de "el predio" y no hay correspondencia entre los planos presentados y las memorias descriptivas con la ubicación indicada para descartar la superposición con las líneas de alta tensión. Por lo tanto, se concluye que no existe certeza de la ubicación de "el predio" y que el polígono de la Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) no correspondería a "el predio", por ende, "la Municipalidad" no ha cumplido con subsanar la citada observación.

ii) Respecto a la discrepancia existente en la escala del plano perimétrico: al respecto, "la Municipalidad", ha adjuntado un Plano Perimétrico a escala 1:400 y su esquema de localización a escala 1:2000 en formato PDF, cumpliendo así con subsanar la observación.

iii) En relación a la omisión en la suscripción del Plano Perimétrico por parte del profesional Verificador Catastral; "la Municipalidad", ha adjuntado un plano perimétrico y memoria descriptiva debidamente suscritos por el Arq. German Yuzni Cutimbo Ticona, Verificador Catastral, código 012066VCPZRXIII, dándose por atendida la observación.

iv) Respecto a incorporar el respectivo Cuadro de Datos Técnicos en los documentos técnicos; "la Municipalidad", cumple con presentar nuevo plano perimétrico y memoria descriptiva, en los cuales se incluye el Cuadro de Datos Técnicos que han permitido verificar la georreferenciación de "el predio", siendo concordante con el polígono del archivo vectorial adjunto, dándose por atendida la observación.

v) En relación a adjuntar la información vectorial DWG O SHAPEFILE de ESRI referida únicamente a "el predio"; "la Municipalidad", cumple con adjuntar nuevo archivo vectorial DWG donde se visualiza una ventana (presentación) de "el predio" georreferenciado según las coordenadas UTM plasmadas en el Plano Perimétrico, dándose por atendida la observación.

vi) Respecto a la afectación en uso a favor de la Municipalidad Provincial de Tacna, inscrita en el asiento 00002 de la partida, "la Municipalidad" de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.2.6 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN", solicita la extinción de la afectación en uso; por lo tanto, subsana dicho extremo.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6934G07353**

14. Que, por lo expuesto, se tiene que “la Municipalidad”, no ha subsanado en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisible la presente solicitud, en mérito a lo establecido en el numeral 6.1.5 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.

15. Que, finalmente, en relación a lo dispuesto en el tercer párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”, se prescinde de realizar la comunicación al Ministerio de Agricultura y Riego, como entidad administradora de “el predio”, teniendo en cuenta el presente pronunciamiento.

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”, “la Directiva N.° 001-2021/SBN”, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.° 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.° 573-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril 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.° 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL LA YARADA LOS PALOS** 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

Firmado digitalmente por:
REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU
20131057823 soft
Fecha: 11/04/2025 14:56:34-0500

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Firmado digitalmente por:
MUÑIZ ECHEGARAY Cris Adriana FAU
20131057823 hard
Fecha: 11/04/2025 10:37:14-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
BLAS VICENTE Shayna Nicole FAU
20131057823 hard
Motivo: Firma
Fecha: 11/04/2025 11:24:34-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ABADO DELGADO Betsy Milagros FAU
20131057823 hard
Fecha: 11/04/2025 14:21:33-0500

Profesional de la SDDI

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **6934G07353**