SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO

RESOLUCIÓN N° 0624-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 512-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INCLÁN**, 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 42 350,00 m², ubicada en el distrito de Sama, provincia y departamento de Tacna, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Ejercito del Perú, en la partida registral N.° 11022387 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.° XIII – Sede Tacna, con CUS Matriz N.° 48314 (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-VIVIENDA[1] (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

[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: **46067628S7**

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 Solicitud s/n (Anexo N.° 01) y anexos, presentados el 24 de junio de 2024 [S.I N.° 17381-2024 (fojas 1 al 28)], la Municipalidad Distrital de Inclán, representada por el Alcalde, Rildo Segundo Cuadros Ali (en adelante, "la Municipalidad") solicita la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerido para el proyecto denominado: *"Creación de los Servicios de Alcantarillado Sanitario en el Sector de Tomasiri, distrito de Inclán - Tacna - Tacna"* (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.° 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.° 01869-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de julio de 2024 (foja 29), 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.° 11022387 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 consta inscrita en el asiento D00002 de la citada partida registral. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la

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: **46067628S7**

Directiva N.° 09-2015-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].

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", mediante Oficio N° 02318-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 19 de agosto de 2024 (foja 42), notificado el 20 de agosto de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual, conforme se verifica en el acuse de recibo (foja 43), se hace de conocimiento, como titular de "el predio", al Ministerio de Defensa - MINDEF, que "la Municipalidad" ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo N.º 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar N° 00778-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 14 de agosto de 2024 (fojas 33 al 41), 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° 02498-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 26 de agosto de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 44 y 45)], siendo las siguientes:

i) De la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, "PSFL"), se advierte que el mismo no se encuentra visado por los profesionales legal y técnico (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto, conforme a lo establecido en el literal a) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN".

ii) Respecto a la Memoria Descriptiva presentada, se advierte que, no se consignó la zonificación de "el predio", conforme a lo establecido en el subliteral v del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN".

iii) Se advierte que las fotografías presentadas, no cuentan con fecha, por lo que no es posible corroborar su antigüedad de no mayor a un año.

iv) No se ha presentado la documentación técnica del área remanente conforme a lo establecido en el ítem vi. del literal d) del numeral 5.4.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN". Al respecto, es preciso mencionar que, de no ser posible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, se deberá evaluar si corresponde acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, aprobado por Resolución N.° 097-2013-SUNARP-SN.

v) De la consulta realizada al Visor IERP-SNCP del IGN, se advierte que "el predio" se encuentra en el distrito de Sama; sin embargo, en el Plano Perimétrico presentado se indica que "el predio" se encuentra en el distrito de Inclán.

vi) En el "PSFL", se indica que de la consulta realizada al SICAR del MIDAGRI existe superposición total; sin embargo, en la descripción se señala que no existe superposición.

[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.

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: **46067628S7**

vii) En el "PSFL" se consigna que el titular de "el predio" es el Estado Peruano representado por el Ministerio de Defensa – Ejército Peruano; sin embargo, de la revisión de la partida N.° 11022387, se advierte que el titular es el Ministerio de Defensa – Ejercito del Perú.

viii) De la revisión de la documentación técnica y legal, se advierte que el área de "el predio" fue consignada únicamente en hectáreas (ha), no obstante, resulta recomendable expresar el área en metros cuadrados (m²).

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° 001-2021/SBN"[4].

11. Que, "el Oficio" fue notificado el 4 de septiembre de 2024, a través de la casilla electrónica[5] de "la Municipalidad", conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado[6] (foja 47); 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.° 27444, aprobado por Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.° 27444"); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 18 de septiembre de 2024**; habiendo "la Municipalidad" remitido dentro del plazo, el Oficio N.° 144-2024-GM-A/MDI-T presentado el 17 de septiembre de 2024 [S.I. N.° 26873-2024 (foja 51)], mediante el cual solicita la ampliación de plazo, a fin de realizar el levantamiento de las observaciones formuladas en "el Oficio".

12. Que, a través del Oficio N.° 03066-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de octubre de 2024 (foja 53), se otorgó excepcionalmente y, por única vez, la ampliación del plazo por diez (10) días hábiles adicionales, el cual fue notificado el 12 de octubre de 2024[7], a través de la casilla electrónica de "la Municipalidad", conforme figura en el Acuse de Notificación autogenerado (foja 55), siendo que el plazo otorgado, al ser computado desde el primer día hábil de la notificación, **vencía el 28 de octubre de 2024**; en ese sentido, dentro del plazo otorgado, "la Municipalidad" remitió el Oficio N.° 318-2024-A/MDI-T y anexos, presentados el 18 de octubre de 2024 [S.I. N.° 30216-2024 (fojas 59 y 86)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio".

13. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por "la Municipalidad", se emitió el Informe Preliminar N.° 01530-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 19 de noviembre de 2024 (fojas 90 al 93), determinándose -entre otros- que, respecto a la discrepancia entre lo indicado en el Visor IERP – SNCP del IGN, donde se advierte que "el predio" se ubica en el distrito de Sama, mientras que en el Plano Perimétrico se precisa que se ubica en el distrito de Inclán; "la Municipalidad" presenta un nuevo Plano Perimétrico indicando que "el predio" se encuentra en la jurisdicción del distrito de SAMA, concordante con la nueva Memoria Descriptiva y el nuevo "PSFL", aunque, se advierte un error material en el Informe de Inspección Técnica, al indicarse que "el predio" se encuentra en el distrito de INCLAN. Por tanto, según lo expuesto, se colige que "el predio" se encuentra ubicado en el distrito de Sama, y no dentro de la jurisdicción de "la Municipalidad".

[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 inadmisible su solicitud, en los casos que corresponda.

[5] El numeral 4.1 del artículo 4° del Decreto Supremo N.° 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 Electrónico 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 22° del Decreto Legislativo N.° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

[6] 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.

[7] En virtud del numeral 59.6 del artículo 59° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 1412, se indica lo siguiente: *"(…) En caso la notificación digital se realice en día u hora inhábiles ésta surte efecto al primer día hábil siguiente a la fecha que conste haber sido recibida en la casilla única electrónica".*

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: **46067628S7**

14. Que, en tal sentido, conforme a lo señalado en el considerando precedente, se tiene que, "la Municipalidad" ha solicitado la transferencia de un predio que se encuentra fuera de su jurisdicción, toda vez que "el predio" corresponde a la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Sama; por consiguiente, se concluye que "la Municipalidad" no cuenta con las competencias para solicitar la disposición de "el predio", ello de acuerdo al artículo 73° de la Ley N.° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades", y el artículo 42° de la Ley N.° 27783, "Ley de Bases de Descentralización"; en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por "la Municipalidad", no siendo pertinente pronunciarse respecto a las otras observaciones formuladas mediante "el Oficio"; y, disponer el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

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.° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 637-2025/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INCLÁN**, 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: 24/04/2025 15:01:49-0500

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Firmado digitalmente por:
HUALLANCA TORRES Angie Cristina FAU
20131057823 hard
Fecha: 24/04/2025 12:18:50-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
VARGAS SUAREZ Alexander FAU
20131057823 hard
Fecha: 24/04/2025 12:20:37-0500

Profesional de la SDDI

Firmado digitalmente por:
ALVA TEVES Karla Luciana FAU
20131057823 hard
Fecha: 24/04/2025 12:23:41-0500

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: **46067628S7**