



RESOLUCIÓN N° 0628-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 074-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JEQUETEPEQUE**, 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 42 426,67 m² ubicada en el distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña en la partida registral N.º 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de LLoc, Zona Registral N.º V – Sede Trujillo, (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 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 solicitud presentado el 31 de enero de 2024 [S.I. N.º 02579-2024 (foja 2)], la

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.

Municipalidad Distrital de Jequetepeque, representado por su alcalde, Manuel Agustín Ruíz Paredes (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), correspondiente al proyecto denominado: *“Mejoramiento y ampliación del sistema de agua potable e instalación del sistema de alcantarillado en el Centro Poblado Menor Huáscar y sector La Florida, distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo – departamento de la Libertad”* (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, publicada el 26 de julio de 2021, y modificada por Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, 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 00616-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2024 (foja 183), 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 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de la Zona Registral N.º V - Sede Trujillo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual corre inscrita en el asiento D00111 de la referida partida (foja 264).

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 01427-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de marzo de 2024 (foja 197) notificado el 20 de marzo de 2024 (fojas 198), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, 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.º 00366-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2024 (fojas 188 al 196), y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad”, mediante Oficio N.º 01517-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 198 y 199)], siendo las siguientes: **i)** revisado el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante “PSFL”) se advirtió que en el subnumeral 4.1.1 del numeral IV, se señaló que no existe uso y/o ocupación; sin embargo, en el mismo documento se señala que su representada se encuentra en posesión de “el predio”, lo cual concuerda con lo señalado en el Informe de Inspección Técnica; **ii)** de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante “CBC”) y del Informe Técnico que lo sustenta, se advirtió que el área analizada es de mayor extensión a la de “el predio”, concluyendo que la misma recae dentro del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º 11019237; asimismo, señala que el polígono en consulta afecta gráficamente en forma parcial a los predios inscritos en las partidas registrales Nros. 11016982 y 04001898 de la Oficina Registral de San Pedro. Al respecto, de la revisión del visor web de SUNARP, se verificó que “el predio” recae totalmente sobre la partida N.º 11019237, la cual tiene como titular a un tercero (propiedad privada); asimismo, se advirtió que también recae totalmente sobre la partida N.º 11016982, la cual tiene como antecedente registral a la partida N.º 04001898, ambas de titularidad del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña. No obstante, revisadas las partidas Nros. 11019237 y 11016982, no se encontró relación entre ellas, por lo que podría existir una duplicidad registral, hecho que no se consignó en el “PSFL”. Por otro lado, en el “PSFL” señala una supuesta superposición con las partidas Nros. 11016982, 11019237 y 04005058, indicando que existiría una triplicidad de partidas; sin embargo, esta última partida no ha sido identificada en el Certificado de Búsqueda Catastral ni en el visor web de SUNARP; y, **iii)** del Informe de Inspección Técnica, se advirtió que no existiría uso o actividades ni construcciones y/o infraestructuras existentes, pero si existiría ocupación por parte de “la Municipalidad”; asimismo, de la revisión de la imagen satelital del Google Earth de fecha 15 de octubre de 2023, se advirtió que al interior de “el predio” existiría una forma de parcelación, hecho que no ha sido advertido en el Informe de Inspección Técnica ni en el “PSFL”. En ese sentido, se le 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.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 21 de marzo de 2024, a través de la Casilla electrónica³ de “la Municipalidad”, conforme consta del cargo de recepción (foja 200); 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 **8 de abril de 2024**; habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 045-2024-MDJ y anexos, presentado el 25 de marzo de 2024 [S.I. N.º 07938-2024 (fojas 202 al 258)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

12. Que, se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”, mediante Informe Preliminar N.º 00199-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 7 de mayo de 2024 (fojas 261 al 263) e Informe Técnico Legal N.º 0657-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2024, concluyendo lo siguiente:

- i.** Respecto a la discrepancia en el “PSFL” e Informe Técnico, en cuanto al uso y ocupación de “el predio”, descritas en los ítems i) y iii) del décimo considerando de la presente resolución, “la Municipalidad” presenta nuevo “PSFL” en cuyo ítem IV.4.1.1, consigna que de la inspección de campo, se ha verificado que sobre el terreno hay parcelaciones, en los cuales no existe ningún tipo de sembrío, no existe ocupación sobre el terreno ni posesión de terceros y no existe construcciones y/o infraestructuras existentes; asimismo, presenta un nuevo Informe de Inspección Técnica que concuerda con lo señalado en el “PSFL”; por lo que, se dan por subsanadas las observaciones planteadas en los ítems i) y iii) antes mencionados.
- ii.** Respecto a las superposiciones con las partidas registrales descritas en el ítem ii) del décimo considerando de la presente resolución, “la Municipalidad” consigna en el nuevo “PSFL” que

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 inadmisibile 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”.

respecto al área de mayor extensión (47 129,33 m²) analizada en el CBC presentado, se elaboraron los Planos de Diagnósticos N.° UL:01/04, N.° UL:02/04, N.° UL:03/04 y N.° UL:04/04, a través de los cuales, se determinó que el área de “el predio” recae totalmente sobre las Partidas Nros. 11016982 y 04001898. Asimismo, de la revisión de la Plataforma del SINABIP y en virtud al Plano de Diagnóstico N.° UL:03/04, se advierte que, también, recae sobre la Partida Registral N.° 04005058, concluyendo la existencia de una triplicidad de partidas registrales; por lo que, ratifica su solicitud de transferencia de “el predio”, respecto de la Partida N.° 04001898 de titularidad del Estado – Proyecto Especial Jequetepeque Zaña – PEJEZA.

Al respecto, de la revisión de Partida N.° 11016982, se advierte que, esta tiene como antecedente registral a la Partida N.° 04001898; por lo que, se descarta la duplicidad entre dichas partidas. Asimismo, en referencia a la Partida N.° 04005058, “la Municipalidad” señala que la superposición identificada con la misma proviene de un anterior procedimiento en el que se declaró improcedente su solicitud; sin embargo, realizada la consulta al Geocatastro, se verificó que “el predio” no se superpone con la misma, por lo que se descarta la superposición señalada. Por otro lado, respecto a la superposición advertida con la Partida N.° 11019237 de propiedad de terceros, sobre la cual recae totalmente “el predio”, conforme se advirtió en el Informe Preliminar N.° 00366-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de marzo de 2024 y el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.° 204219-2024, lo cual fue materia de observación, “la Municipalidad” no desvirtúa ni se pronuncia sobre la misma en el nuevo “PSFL” presentado.

Asimismo, es importante señalar que, en el asiento B00001 de la Partida N.° 11016982, se advirtió que corre inscrito el procedimiento de cierre de partida registral por duplicidad, en virtud a la Resolución N.° 236-2023-SUNARP/ZRNV/UREG del 22 de junio de 2023, en cuyo artículo 2° se dispone el inicio del trámite de cierre de partidas del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, por duplicidad con inscripciones incompatibles por superposición, señalando lo siguiente: **a)** las Partidas Nros. 11019233, 11019234, 11019235, 11019236 y **11019237** (todas de mayor antigüedad: permanecerían abiertas), se encuentran superpuestas en su totalidad con la partida N.° **04001898 (menos antigua, se cerraría parcialmente el área de superposición)**; no siendo posible determinar los linderos, medidas perimétricas y área remanente no superpuesta de la Partida N.° 04001898; conforme a lo indicado en el Informe Técnico N.° 06486-2023-ZRV-SEDE TRUJILLO/UREG/CAT; y, **b)** se establece que las Partidas Nros. 11008889 y **11016982** (ambas menos antiguas, **se cerrarían totalmente**) se encuentran totalmente superpuestas y dentro de los linderos del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N.° **11019237** (183.5633 has; mayor antigüedad: permanecería abierta).

Ahora bien, respecto de la superposición con propiedad de particulares, se debe tener en consideración que, en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, se faculta a esta Superintendencia a transferir u otorgar otro derecho real respecto de 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; por lo tanto, dicha disposición no comprende a los predios y/o inmuebles de propiedad privada.

En ese sentido, de la evaluación realizada, se concluye que, sobre “el predio” existe duplicidad entre la Partida N.° 04001898, inscrita a favor del Estado y sobre la cual se solicita la transferencia, y la Partida N.° 11019237 inscrita a favor de terceros, siendo la partida registral del predio estatal la de menor antigüedad; por lo tanto, para la continuación del presente procedimiento, no es posible aplicar supletoriamente el numeral 95.3⁴ del artículo 95° de “el Reglamento”, para los supuestos de duplicidad registral, en consecuencia, habiéndose advertido la existencia de propiedad privada sobre “el predio”, no resulta aplicable el artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”.

⁴ Los casos de duplicidad registral, en los cuales la partida registral del predio estatal tiene mayor antigüedad, no restringen la aprobación del acto de administración o disposición del predio estatal, en tanto sean comunicados al solicitante, lo cual debe constar en la resolución que aprueba dicho acto o, de ser el caso, en el respectivo contrato

13. Que, por lo antes expuesto, siendo que “el predio” recae totalmente sobre el área de mayor extensión inscrita en la Partida N.º 11019237, la cual es de propiedad de terceros, esta Superintendencia no es competente para aprobar su transferencia, de conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0657-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- 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 JEQUETEPEQUE**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Disponer la **CANCELACIÓN** de la **ANOTACIÓN PREVENTIVA** inscrita en el Asiento D00111 de la partida registral N.º 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de LLoc, Zona Registral N.º V – Sede Trujillo, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 4º.- 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 REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI