



RESOLUCIÓN N° 1142-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 167-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YARINACOCHA**, representada por su alcaldesa, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 484,90 m² (0.0485 ha) ubicada en el distrito de Yarinacocha, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por esta Superintendencia en la partida registral N.º P19033815 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ucayali de la Zona Registral N.º VI - Sede Pucallpa, con CUS Matriz N.º 139668 (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 - UFEPPPI**, 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.

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.

3. Que, mediante Solicitud s/n presentado el 17 de abril de 2024 [S.I. N.º 10212-2024 (foja 2)] y Oficio N.º 148-2024-MDY-GACT, presentado el 10 de mayo de 2024 [S.I. N.º 12721-2024 (foja 2)], la Municipalidad Distrital de Yarinacocha, representada por su alcaldesa, Katherin Melissa Rodríguez Díaz (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la transferencia de un área de 500,94 m² (0, 0501 ha) (en adelante “el área inicial”), en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “*Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado de la Localidad de Yarinacocha para Incorporar los Sectores III y IV del Distrito de Yarinacocha Provincia de Coronel Portillo Departamento de Ucayali*” (en adelante, “el proyecto”).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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 con 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, 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 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 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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “la Municipalidad”, señalados en el tercer considerando de la presente resolución emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00267-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 20 de mayo de 2024 (fojas 38 al 46); sin embargo, con fecha 29 de mayo de 2024 [S.I. N.º 14731-2024], “la Municipalidad” remitió a esta Subdirección el Oficio N.º 163-2024-MDY-GACT y anexos, los mismos que al ser evaluados técnica y legalmente de manera complementaria y conjunta, se advirtieron

observaciones, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante Oficio N.º 01302-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 14 de junio de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 61 y 62)], siendo las siguientes: **i)** en el nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, el nuevo PSFL) se ha precisado que, según el visor Web SUNARP NO se encontró en la BASE GRÁFICA REGISTRAL que la partida registral N.º 11004454, se superponga a la partida registral N.º P19033815; no obstante, con la presentación de la nueva documentación técnica, se procedió a realizar la consulta en el visor SUNARP, visualizándose superposición gráfica entre ambas partidas registrales. Además, se procedió a realizar la descarga de la base gráfica del visor SUNARP para contrastarlo con el polígono de “el predio” en el software QGIS en el datum WGS84, visualizándose que tal superposición persiste en un área gráfica de 10,43 m² aproximadamente. Por otro lado, revisada la partida registral N.º 11004454, se ha verificado que, en el asiento B00007 consta inscrita una anotación de independización de un área de 246,060 m², quedando como dicho resultado, un área remanente de 553 939,56 m². Además, al reconstruir la información del cuadro de datos técnicos de dicho asiento registral, se corrobora lo visualizado en el visor SUNARP. En ese sentido, se colige que “el predio” se superpone parcialmente con la partida registral N.º 11004454, respecto al cual no ha sido posible identificar vinculación de antecedente con la partida registral N.º P19033815; por lo que, teniendo en cuenta que dicha partida se encuentra inscrita a favor de terceros, corresponde descartar la misma o evaluar el redimensionamiento de “el predio”, de corresponder; **ii)** según se observa en el archivo vectorial, la ubicación de “el predio” aparece desplazada con respecto al polígono que representa al predio matriz. Por ello, se recomienda que el plano perimétrico incluya cuadro de datos técnicos y esté georreferenciado conforme a la Red Geodésica Nacional, utilizando el datum y la proyección correspondientes a las coordenadas oficiales y la Zona geográfica, tal como se establece en la directiva DI-004-2020-SCTDTR, con el fin evitar observaciones por parte de la SUNARP, pues si bien, el último archivo vectorial DWG presentado incluye el cuadro de datos técnicos donde se indica el datum WGS84, se tiene que, no indica la zona geográfica. Además, se observa que en el archivo vectorial (DWG) el polígono de “el predio” no se encuentra georreferenciado según las coordenadas UTM_WGS84 que indica el plano impreso; y, **iii)** por otro lado, si bien, en el literal j) del subnumeral IV.1.1 del nuevo PSFL se ha dejado constancia de la existencia de una Afectación en Uso por plazo indeterminado a favor de su representada, inscrita en el Asiento 00003 de la partida registral N.º P19033815; sin embargo, no se ha determinado si es posible o no su coexistencia con “el predio”; por lo que, deberá aclarar al respecto, y evaluar, de ser el caso, su extinción parcial conforme lo establece el numeral 6.2.6 de “la Directiva”. 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”².

9. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **17 de junio de 2024**, través de la casilla electrónica de “la Municipalidad”, conforme consta del cargo del acuse de recibo (foja 63); 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 - Decreto Supremo N.º 004- 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 1 de julio de 2024**; habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 179-2024-MDY-GACT y anexos, presentado el 24 de junio de 2024 [S.I. N.º 17318-2024 (fojas 66 al 79)]; posteriormente, presenta además el Oficio N.º 182-2024-MDY-GACT y anexos, presentado el 27 de junio de 2024 [S.I. N.º 18030-2024 (fojas 81 al 95)], mediante el cual, pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”. Asimismo, solicita desestimar la documentación remitida mediante la S.I. N.º 17318-2024.

10. Que, en ese sentido, evaluados los documentos presentados por “la Municipalidad”, con el S.I. N.º 18030-2024, mediante el Informe Preliminar N.º 00698-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2024 (fojas 96 al 98), se determinó lo siguiente:

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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

- I. Respecto a la superposición parcial de “el predio” con la propiedad de terceros inscrito en la partida registral N.º 11004454, “la Municipalidad” presenta un nuevo PSFL, y documentos técnicos, en el que se verifica un replanteamiento, a un área de **484,90 m²** (0.0485 ha) (en adelante “el predio”).

Respecto del área remanente, en la Memoria descriptiva y plano perimétrico se indica un área de 3 913,10 m²; dicha área corresponde a la diferencia aritmética del área matriz registral de 4 398,00 m² y “el predio” de 484,90 m²; no obstante, en el archivo vectorial se verifica que el área remanente de “el predio” es de 3 913,14 m² lo cual difiere en 0,04 m²; sin embargo, dicha diferencia se encuentra dentro del rango de tolerancias catastral y registral.

Por otro lado, al comparar las coordenadas UTM del predio remanente en el plano impreso con las del archivo vectorial, se observa un error material. Según el polígono vectorial, la coordenada norte del vértice 3 es 9075731.1412, mientras que en la memoria descriptiva y el plano impreso se indica que es 9075812.5487.

En ese sentido al reconstruir las coordenadas del plano impreso encierra un área de 1 315,28 m², lo cual no concuerda con el área del polígono vectorial, tampoco con el área indicada en el plano impreso y la memoria descriptiva.

Finalmente, debido a que se advirtió superposición gráfica con la 11004454, se procedió a descargar la información de la Base SUNARP (Visor Geográfico Web) para contrarrestarlos con el polígono de “el predio” en formato Shapefile en el software QGIS, observando de esta manera una superposición mínima de 0,011 m² con la partida indicada; por lo que, respecto de esta observación, se concluye que no se ha cumplido con redimensionar debidamente el polígono de “el predio” persistiendo la observación advertida.

- II. Respecto al desplazamiento con respecto al polígono de que representa el predio matriz, “la Municipalidad” presenta un nuevo plano Perimétrico de independización y remanente con sus respectivas memorias descriptivas; sin embargo, respecto del área remanente, al reconstruir las coordenadas del plano impreso, esta encierra un área de 1 315,28 m², lo cual no concuerda con el área del polígono vectorial, tampoco con el área indicada en el plano impreso y la memoria descriptiva; teniéndose por no subsanada dicha observación.
- III. Respecto a la existencia de una Afectación en Uso por plazo indeterminado a favor de “la Municipalidad”, inscrita en el Asiento 00003 de la partida registral N.º P19033815; en el nuevo PSFL, dicha entidad indica que según la estrategia del saneamiento físico legal de “el predio” se requiere la independización del mismo; se disponga la extinción parcial de dicha afectación en uso; y se reasigne el uso parcial de parque jardín a otros usos; por lo que se tiene por subsanada la observación en dicho extremo.

11. Que, por lo expuesto, se tiene que “la Municipalidad”, no ha subsanado en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”. Por otro lado, mediante la Oficio N.º 224-2024-MDY-GACT y anexos, presentado el 8 de agosto de 2024 [S.I. N.º 22292-2024 (fojas 99 al 114)], “la Municipalidad” remite nuevamente documentación con las cuales pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; sin embargo, se debe precisar que los mismos no serán materia de evaluación, al haber sido presentados de forma extemporánea. En ese sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibles la presente solicitud en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N.º 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.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 066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 1177-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2024.

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 YARINACOCHA**, 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.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI