

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0698-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 639-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ITE**, representada por su Alcaldesa, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de **43 464,70 m²**, ubicada en el distrito de Ite, provincia de Jorge Basadre, departamento de Tacna, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, en la partida registral N.º 11119140 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII – Sede Tacna, con CUS N.º 197529 (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 – SBN, 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 “SDDI”, 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.º 135-2024-A/MDI y anexos, presentados el 19 de julio de 2024 [S.I N° 20488-2024 (fojas 1 al 72)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ITE**, representada por la Alcaldesa,

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

Urbelinda Carmen Chacón Diaz (en adelante, “la Municipalidad”) solicitó la transferencia del área total de 208 653,89 m², la cual se encuentra distribuida en seis (6) áreas, dentro de las cuales se encuentra “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, requerida para la ejecución del proyecto denominado: “*Mejoramiento del Servicio de Captación de Agua (Bocatoma de Riego Ite) en el distrito de Ite – provincia de Jorge Basadre – departamento de 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.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 mediante 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 02442-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 23 de agosto de 2024 (foja 76), 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 11119140 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, generándose el Título N.º 02467936-2024, el cual obra inscrito en el asiento D00002 de la referida partida registral (foja 77). Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN², 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 derecho³.

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 02499-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 26 de agosto de 2024 (foja 79), notificado el 27 de agosto de 2024, a través de la mesa de partes virtual (foja 80), se hace de

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.º 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.

conocimiento al Ministerio de Defensa, como titular de “el predio”, 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 41º de la norma en mención.

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 01139-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 20 de septiembre de 2024 (fojas 83 al 91), 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 el Oficio N.º 03137-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de octubre de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 100 y 101)], siendo las siguientes:

- i) Revisada en su integridad la documentación adjunta, se advierte que se ha presentado un único Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, “PSFL”), respecto de un área total de 208 653,89 m², en el cual, no se ha consignado de forma específica la evaluación de “el predio”; por lo que, teniendo en cuenta que la apertura del presente expediente es únicamente respecto del área de 43 464,70 m², resulta necesario que se presente un “PSFL” específico para el área de “el predio”. Cabe precisar que, el nuevo “PSFL” que se presente, deberá tener en cuenta, entre otros, la evaluación de los aspectos temáticos y plataformas virtuales realizados en el Informe Preliminar 01139-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI, donde se ha advertido lo siguiente: **a)** de acuerdo al visor SICAR - MIDAGRI se observa superposición parcial con la Unidad Catastral N.º 10009, respecto de la cual se deberá efectuar la posible afectación al derecho de terceros; **b)** de acuerdo al visor de la ANA, se superpone parcialmente con la faja marginal del río Locumba, aprobada mediante Resolución Directoral N.º 0030-20222- ANA/AAA.I C-O de fecha 11/01/2022, situación que difiere con lo señalado en el “PSFL”; y, **c)** en el “PSFL” se señala diversa información obtenida del visor CENEPRED – SIGRID, sin embargo, no se precisa si lo advertido corresponde a “el predio”. Asimismo, se deberá tener en cuenta lo indicado en el Anexo N.º 2 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.
- ii) Teniendo en cuenta lo anterior, es decir, la presentación de un único “PSFL”, también se advierte que el Informe de Inspección Técnica y las Fotografías adjuntas, se refieren al área total de 208 635.89 m², por lo que, no ha sido posible identificar si la construcción precaria de material noble (canales de riego) a la que se hace mención, afecta a “el predio” del presente procedimiento. Asimismo, sobre el área de “el predio” se aprecia la existencia de una trocha, la cual no ha sido mencionada en los documentos presentados.
- iii) Las colindancias que se indican en la Memoria Descriptiva no se visualizan en el Plano Perimétrico de “el predio” ni del área remanente.

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”⁴.

11. Que, “el Oficio 1” fue notificado el día **sábado 19 de octubre de 2024**, mediante casilla electrónica⁵ de “la Municipalidad”, conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado⁶ (foja 102); razón por la cual se tiene por bien notificada, 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

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 inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda.

⁵ 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.”

⁶ 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.

que, al haberse notificado en un día no hábil⁷, el plazo indicado será computado desde el primer día hábil siguiente de la notificación, en ese sentido, el plazo **vencía el 4 de noviembre de 2024**.

12. Que, mediante Oficio N.º 03152-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de octubre de 2024 [en adelante, “el Oficio 2” (fojas 104 y 105)], esta Subdirección trasladó nuevamente a “la Municipalidad” las observaciones advertidas en el décimo considerando, por lo que, se advierte una duplicidad de documentos. Sin perjuicio a ello, cabe precisar que, el plazo para la presentación de las subsanaciones no resulta afectado, ya que, “el Oficio 2” fue notificado a “la Municipalidad” el día **viernes 18 de octubre de 2024** mediante su casilla electrónica (foja 106), en ese sentido, el plazo vencía el 4 de noviembre de 2024, es decir, el mismo día de vencimiento de plazo de “el Oficio 1”.

13. Que, mediante Oficio N.º 743-2024-GM/MDI y anexos, presentados el 24 de octubre de 2024 [S.I N.º 30829-2024 (foja 108 al 111)], “la Municipalidad” solicitó la ampliación de plazo, a efectos de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” y “el Oficio 2”; por lo que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 03510-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 28 de octubre de 2024 [en adelante “el Oficio 3” (foja 114)], se otorgó de manera excepcional la ampliación de plazo solicitada por única vez por diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

14. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 3” fue **notificado el 6 de noviembre de 2024**, mediante casilla electrónica de “la Municipalidad”, conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado (foja 115); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del “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, **vencía el 22 de noviembre de 2024**, en ese sentido, dentro del plazo otorgado, “la Municipalidad” remitió el Oficio N.º 800-2024-GM/MDI y anexos, presentados el 15 de noviembre de 2024 [S.I N.º 33229-2024 (fojas 117 al 148)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1” y “el Oficio 2”.

15. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00063-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de enero de 2025 (fojas 150 al 156) y el Informe Técnico Legal N.º 0706-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025, determinándose lo siguiente:

- i) Respecto a la presentación de un nuevo “PSFL” donde se desarrolle únicamente la evaluación de “el predio”; “la Municipalidad” presenta un nuevo “PSFL”; asimismo, en relación a lo advertido en el visor SICAR – MIDAGRI, visor de la ANA y CENEPRED – SIGRID, “la Municipalidad” en su nuevo “PSFL”, indica lo siguiente: **a)** De la consulta en el visor SICAR MIDRAGRI, se observa superposición parcial con la Unidad Catastral N.º 10009, la cual tiene condición de CATASTRADO y se encuentra vinculado a la Sexta División BLIN – Estado Peruano; **b)** de la consulta al visor del ANA, se aprecia que “el predio” se superpone parcialmente con la faja marginal del Río Locumba, según R.D. N.º 0030-2022 ANA/AAA I C-O de fecha 11/01/2022; y, **c)** de la consulta en el CENEPRED – SIGRID, se observa que “el predio” no recae en zona de riesgo no mitigable, lo cual concuerda con lo indicado en el Informe Preliminar N.º 01139-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI. En ese sentido, se consideran subsanadas las observaciones.
- ii) En relación a la presentación de un nuevo “PSFL” (indicado en el anterior ítem), además de un nuevo Informe de Inspección Técnica y fotografías de “el predio”; “la Municipalidad” cumple con presentar un nuevo “PSFL” y documentación técnica, no obstante, de la imagen satelital del programa de Google Earth de fecha 2 de enero de 2023 (utilizado referencialmente), se observa que “el predio” se superpone parcialmente sobre camino tipo trocha (vía de acceso afirmada), situación no advertida en el nuevo “PSFL”; en ese sentido, **no** se considera subsanada la observación.
- iii) Respecto a la consignación de colindancias en el Plano Perimétrico de “el predio” y el área remanente; “la Municipalidad” cumple con presentar nueva documentación técnica de “el predio” y del área remanente; no obstante, se advierte que, si bien las Memorias Descriptivas indican todas las colindancias, el Plano Perimétrico de “el predio” no indica las colindancias de los lados

⁷ En virtud del numeral 59.6 del artículo 59º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 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”.

sur y oeste, y el Plano Perimétrico del área remanente no indica ninguna colindancia. En ese sentido, **no** se considera subsanada la observación.

16. Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1” y “el Oficio 2”; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en los citados Oficios, en consecuencia, declarar 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.

17. Que, resulta pertinente añadir que, de la nueva evaluación técnica realizada a través del Informe Preliminar N.º 00063-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de enero de 2025, se observa que “la Municipalidad” en su documentación subsanatoria presenta un nuevo Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad 2024-2829535, emitido el 15 de mayo de 2024 por la Oficina Registral de Tacna, en el cual, se observa que no se advierte superposición con la partida registral N.º 11119140 (partida donde se ubica “el predio”); en ese sentido, de presentar “la Municipalidad” una nueva solicitud de transferencia de dominio por leyes especiales, deberá tener en cuenta - además de lo advertido en el décimo considerando - la presente observación.

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”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0038-2025/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0706-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 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.º 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ITE** 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

PAOLA MARÍA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora(e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI