



RESOLUCIÓN N° 1197-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 1331-2021/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento sobre **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO**, en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.° 1192, **A FAVOR DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, respecto de un área de **115,86 m²**, ubicado en el distrito de Cochas, provincia de Yauyos en el departamento de Lima (en adelante “el predio”), para ser destinado al proyecto denominado: “Instalación de banda ancha para la conectividad Integral y Desarrollo Social de la región Lima con C.U.I 2261808” y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151¹ (en adelante “la Ley”) y su Reglamento² (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor, entre ellas, el literal a) del citado artículo 44 del “ROF de la SBN”;

3. Que, mediante la Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura⁴, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por 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 infraestructura⁵ y sus modificaciones

1 Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

2 Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

3 Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

4 Aprobada por Ley n.° 30025, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de mayo de 2013.

5 Aprobada por Decreto Legislativo n.° 1192, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de agosto de 2015.

(Decreto Legislativo n.º 1210⁶, Decreto Legislativo n.º 1330⁷, Decreto Legislativo n.º 1366⁸), se crea un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de Interferencias para la ejecución de obras de infraestructura. Las normas antes glosadas, han sido recogidas en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo n.º 1192⁹ (en adelante “TUO del DL n.º 1192”); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA “reglamento de los procedimientos especiales de saneamiento físico-legal y reglas para la inscripción de transferencias y modificaciones físicas de predios sujetos a trato directo o expropiación y aprueba otras disposiciones¹⁰ (en adelante “el Decreto Supremo de la 1192”); aunado a ello, la Directiva denominada: “ Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192”¹¹ (en adelante “la Directiva”), constituyen la normativa especial aplicable al presente procedimiento administrativo;

4. Que, de la normativa especial antes descrita, se advierte que la finalidad de los procedimientos administrativos derivados, concretamente del artículo 41º del TUO del DL n.º 1192, deben ser simplificados y dinámicos, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituye en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia o cualquier otro derecho real en favor del titular del proyecto; sustentándose dicho procedimiento en el **plan de saneamiento físico y legal** elaborado por el titular del proyecto y es de su responsabilidad;

5. Que, acorde a lo establecido en el artículo 11º del Decreto de Urgencia n.º 018-2019, se ha declarado al Proyecto “Instalación de banda ancha para la conectividad integral y desarrollo social de la región de Lima con C.U.I n.º 2261808” como proyecto PNIC de necesidad Pública e interés nacional;

6. Que, mediante Oficio n.º 277-2021-MTC/24.11 (S.I. n.º 26307-2021), presentado el 07 de octubre de 2021 (folio 1), PRONATEL del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, representado por el Director (e) Ing. Samuel Saavedra Barreda, de la Dirección de Adquisición de Predios y Asuntos Socio Ambientales (en adelante “el administrado”) solicitó la primera inscripción de dominio de “el predio”, en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192, para cuyo efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (folio 3 reverso al folio 8); **b)** Informe de Inspección Técnica (folios 9 al 10); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral (folio 15); **d)** Panel fotográfico (folio 10 reverso al folio 12); **e)** Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico (folios 13 y 14);

7. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación formal**¹² de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4.3 de “la Directiva”¹³;

6 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2015.

7 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 6 de enero de 2017.

8 Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de julio de 2018.

9 Aprobado por Decreto Supremo n.º 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

10 Aprobado por Decreto Supremo n.º 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2013.

11 Directiva 001-2021/SBN, aprobado por Resolución n.º 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de julio de 2021

12 Ello se desprende de la naturaleza del presente procedimiento administrativo y del carácter de declaración jurada de la información presentada por la entidad a cargo del proyecto.

13 Numeral 5.4.3) de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, El Plan de saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal, materia de solicitud el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

- a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.
- b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.
- c) Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.
En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.
En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2.
- d) Contener como sustento, los documentos siguientes:
 - i) Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito
 - ii) Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en los casos siguientes:
 - Predios e inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios; o
 - Predios e inmuebles estatales que formen parte de áreas de gran extensión inscritas en el Registro de Predios que involucren más de una partida registral o cuando en la partida registral existan diversas anotaciones de independización y/o anotaciones de cierre parcial por duplicidad registral.
En el caso que el Certificado de Búsqueda Catastral establezca un área mayor a la solicitada, se adjunta la documentación que dio mérito a la emisión del indicado Certificado y un plano diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia del Certificado de Búsqueda Catastral, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo.
- iii) Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.

emitiéndose el Informe Preliminar n.º 03057-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2021 y anexos (folios 18 al 22), a través del cual el técnico a cargo del procedimiento concluyó, entre otros puntos que: **i)** Revisado el Geoportal del SICAR, el predio recae totalmente con la Comunidad Campesina Condominas Cochás, Huañec y San Joaquín De Allauca;

8. Que, asimismo, conforme a la evaluación legal de la documentación presentada por “el administrado”, se verificó que el mismo en el numeral 4.1.4 del Plan de Saneamiento Físico y Legal (folios 04 al 08)-, indicó que según lo informado por la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Lima mediante Oficio n.º 1260-2021-GRL-GRDE-DRA.OA del 03.09.2021, documento que se encuentra anexado a la solicitud submateria, “el predio” no recae en ámbito de Comunidad Campesina. Asimismo, a dicho documento se anexó el Informe n.º 185-2021-GRL.GRDE.DRA/OA-CIRF, donde se indica, entre otras cosas, que la Dirección Regional de Agricultura cumple con promover las actividades productivas agrarias en el ámbito regional, más no ejecuta acciones de formalización, saneamiento físico y legal, así como la titulación de predios rurales;

9. Que, cabe precisar que, mediante Ordenanza Regional n.º 009-2012-CR-RL del 09 de agosto del 2012, se aprobó la creación de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Lima, asimismo, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, donde se indican dentro de sus funciones las siguientes: **i)** Planificar, normar, dirigir y controlar las acciones de formalización, saneamiento físico legal, así como la titulación de los predios rurales, tierras eriazas y de comunidades campesinas, **ii)** Reconocer Comunidades Campesinas, **iii)** Deslinde y Titulación del territorio de las Comunidades Campesinas, **iv)** Elaborar planos y memoria descriptiva para la adjudicación de tierras de las comunidades campesinas a favor de comuneros y de terceros, verificándose que la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima es la competente para pronunciarse respecto de si un predio se superpone o no sobre Comunidad Campesina;

10. Que, teniendo en cuenta lo detallado en los considerandos precedentes, se determina que no se ha realizado el descarte sobre la superposición de “el predio” con áreas de la Comunidad Campesina Condominas Cochás, Huañec y San Joaquín De Allauca, dado que para ello se debería contar con el pronunciamiento la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, con la finalidad de no afectar áreas de la citada Comunidad Campesina¹⁴, conforme a lo establecido en el artículo 54º de “el Reglamento de la Ley n.º 29151”, donde se precisa lo siguiente: “Los predios estatales están conformados por los predios que cuentan con título de propiedad en favor del Estado o de las entidades, así como, por aquellos que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y no son de propiedad de particulares, ni de propiedad o posesión de Comunidades Campesinas, Comunidades Nativas, pueblos indígenas u originarios (...)”;

11. Que, en este sentido, no sería viable continuar con el presente procedimiento, debido a la superposición de “el predio” con la Comunidad Campesina Condominas Cochás, Huañec y San Joaquín De Allauca, por lo que, corresponde a esta superintendencia declarar la improcedencia del acto solicitado, en aplicación del artículo 41.8 del “TUO del DL n.º 1192”, el cual prescribe que: “Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley n.º 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor

-
- Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.
- iv) Plano perimétrico y de ubicación del predio o inmueble estatal en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, suscrito por verificador catastral.
 - v) Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.
 - vi) Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.
 - vii) Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de Partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, el solicitante remite un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria. El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente. En el caso que para la elaboración del plan de saneamiento físico y legal se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste puede requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA.

¹⁴ Según lo dispuesto en el Título Quinto de las Disposiciones Especiales del Decreto Supremo n.º 008-91-TR del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas establece que el “El órgano competente en uso, tenencia, posesión y propiedad de tierras rústicas del Gobierno Regional, otorgará el correspondiente título de propiedad, a solicitud de la Comunidad Campesina.”

de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada, destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado regulada en la presente Ley. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia. Razón por la cual no resulta factible pronunciarse sobre las demás observaciones toda vez que existe una causal de improcedencia;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, el “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.º 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 1421-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de noviembre de 2021;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, evaluada en el expediente n.º 1331-2021/SBNSDAPE, solicitado por la **Dirección de Adquisición de Predios y Asuntos Socio Ambientales del Programa Nacional de Telecomunicaciones – PRONATEL del Ministerio de Transportes y Comunicaciones a favor del MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, respecto de un área de **115,86 m²**, ubicado en el distrito de Cochas, provincia de Yauyos y departamento de Lima, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo llevado a cabo en el Expediente n.º 1331-2021/SBNSDAPE, una vez quede firme la presente Resolución.

Regístrese, notifíquese y publíquese. –

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal