



RESOLUCIÓN N° 1168-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 292-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Dirección de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 450,13 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07023689 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS PROVISIONAL N° 134299 (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-VIVIENDA¹ (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 1447-2021-MTC/19.03 presentado el 29 de marzo de 2021 [S.I. 07739-2021 (foja 01 y 02)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Construcción del Anillo Vial Periférico de la ciudad de Lima y Callao” (en adelante, “el Proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante, "TUO del 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 sector, 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.

4. 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, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN"), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso - se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

5. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que éste sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a efectos de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento Técnico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

6. Que, evaluados los documentos presentados por el "MTC", mediante el Informe Preliminar N° 636-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de mayo de 2021 (fojas 81 al 85), se concluyó, respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión, ubicado frente a la Av. El Sol, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Inmobiliaria Canto Grande Sociedad Anónima en la Partida Registral N° 07023689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** de acuerdo a los puntos 4.4 y 4.5 del Informe Técnico Legal N° 009-2021-MTC/19.03 se encuentra ocupado por la edificación a medio construir de una iglesia; **iii)** en el punto 4.1 del Plan de Saneamiento Físico Legal, señala que el área materia de solicitud no se encuentra inscrito; **iv)** cuenta con Zonificación Vivienda Taller – VT, compatible con Comercio Zonal – CZ, y con zona Residencial de Densidad Media – RDM; y, **v)** mediante Oficio N° 01303-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2021, se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a favor del "MTC" en la Partida Registral n° 07023689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, bajo el Título n° 2021-863875, el cual fue observado debido a que el titular registral del predio es un privado.

7. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 01989-2021/SBN-DGPE-SDDI 21 de mayo de 2021 (en adelante, "el oficio") esta Subdirección comunicó al "MTC" la observación registral formulada a la solicitud de la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia, por cuanto la titularidad del predio inscrito en la Partida 07023689 corresponde a la persona jurídica Canto Grande Sociedad Anónima Cerrada, a efectos de que se pronuncie en ese extremo, otorgándole el plazo de treinta (30) días hábiles, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444").

8. Que, "el Oficio" fue notificado el 25 de mayo de 2021 a través de la Plataforma de Interoperabilidad – PIDE del "MTC", conforme consta en el cargo de recepción (fojas 88 y 85); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444"); el mismo que venció el 06 de julio de 2021.

9. Que, en respuesta, mediante Oficio N° 4439-2021-MTC/19.03 presentado el 16 de agosto de 2021 [S.I N° 21296-2021 (fojas 93 y 94)], el “MTC” pretende subsanar la observación advertida explicando que con Escritura Pública del 27 de octubre de 1964 la Inmobiliaria Canto Grande S.A.C., en su calidad de propietario, transfiere a favor del Ministerio de Justicia y Culto, entre otros, el Lote 2, con un área de 449.40 m² que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida N° 07023689; asimismo, señala que de acuerdo a la información obtenida del SINABIP, este cuenta con asignación del CUS provisional N° 134299; si bien, el referido oficio se presentó de manera extemporánea, habiendo sustentado que la información solicitada obra en el legajo SINABIP de esta Superintendencia, se ha considerado pertinente admitir la misma, de conformidad con el principio de informalismo establecido en el “TUO de la Ley N° 27444”.

10. Que, mediante Oficio N° 03650-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021 (fojas 95 y 96), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, en la Partida Registral N° 07023689 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, la misma que a la fecha obra inscrita en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, adjuntando el Oficio N° 4439-2021-MTC/19.03 presentado el 16 de agosto de 2021.

11. Que, mediante Oficio N° 7887-2021-MTC/19.03 presentado el 17 de diciembre de 2021 [S.I N° 32363-2021 (fojas 101 y 102)], el “MTC”, solicita se le informe sobre el estado del trámite de transferencia.

12. Que, tal como se ha señalado en el tercer considerando de la presente resolución, el numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” faculta a esta Superintendencia para emitir la resolución aprobatoria de transferencia a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, siempre y cuando se traten de predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado; normativa especial que se aparta de la aplicación de lo dispuesto en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).

13. Que, de la consulta realizada al SINABIP se visualiza que el registro del CUS PROVISIONAL N° 134299 queda pendiente de saneamiento, dado que en mérito al Decreto Supremo N° 130-EF, mediante Resolución N° 080-2009/SBN-GO-JAD del 07/05/2009 y Resolución modificatoria N° 082-211/SBN-DGPE-SDAPE del 24/03/2011 se dispuso afectar en uso en vía de regularización y a plazo indeterminado a favor del Instituto Nacional Penitenciario – INPE el área de 216 068.66 m², quedando pendiente el área remanente de 237 494.24 m², área donde se ubica “el predio”, cuyo titular registral a la fecha es la empresa Inmobiliaria Canto Grande S.A.C., debiendo en este caso realizarse acciones de saneamiento a efectos de independizar el mismo a favor del Ministerio de Justicia y Culto (hoy Ministerio de Justicia).

14. Que, en el caso en concreto, habiéndose determinado que el titular registral de “el predio” es la Inmobiliaria Canto Grande Sociedad Anónima, conforme consta en la Partida Registral N° 07023689, y que a efectos de independizar “el predio” a favor del Ministerio de Justicia y Culto (hoy Ministerio de Justicia), dicha entidad deberá evaluar concluir con el procedimiento especial de saneamiento físico legal, de acuerdo a lo regulado en el numeral 242.2 del artículo 242°² de “el Reglamento”, no siendo aplicable la normativa dispuesta en el “TUO del Decreto Legislativo 1192”; razón por la cual, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia formulada por el “MTC”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo una vez que quede consentida la presente resolución, y disponer la cancelación de la Anotación Preventiva del inicio del Procedimiento de Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado inscrita en mérito al T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192 a favor de “el MTC”; pudiendo este, en todo caso, una vez concluida las acciones de saneamiento por la entidad competente, volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N° 041-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1560 -2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer la cancelación de la anotación preventiva inscrita en el Asiento D00003 de la Partida N° 07023689 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, respecto al área de 450.13 m².

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

Regístrese, comuníquese y archívese.
P.O.I. 18.1.2.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

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

² Artículo 242 Disposiciones generales

(...)

242.2 Se entiende que un predio o inmueble estatal se encuentra saneado, cuando el predio o inmueble de propiedad de una entidad o de propiedad del Estado, bajo su administración, así como los derechos reales y actos que recaen sobre estos, se encuentran inscritos en el Registro de Predios.