

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0577-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 879-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio de 252.62 m² ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima (en adelante, “el predio”); inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P01165549 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 81166; 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° 4252-2021-MTC/19.03 y documentos S/N, presentado el 10 de agosto de 2021 y el 16 de septiembre de 2021, respectivamente [S.I. 20770-2021 y 24297-2021 (fojas 01 al 03)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC, representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”),

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

solicitó la Independización y Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, requerido para el Proyecto denominado: Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao (en adelante, “el Proyecto”). Para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 21 al 31); **b)** Informe de Inspección Técnica (fojas 32 al 33) y panel fotográfico (foja 65 al 67); **c)** copia informativa de la Partida N° P01165549 (fojas 34 al 64); **d)** memoria descriptiva (fojas 69 al 71); **e)** plano perimétrico y de ubicación (foja 68); y, **f)** plano diagnóstico (foja 72).

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”).

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” señala 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; y, según 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 misma 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.

6. 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.

7. Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 03443-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021 (fojas 05 y 06), 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° P01165549 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, inscrito en el asiento 00003 de la partida en mención.

8. Que, por otro lado en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de “la Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 03526-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2021 (fojas 11 y 12) notificado el 17 de agosto de 2021 a través de su mesa de partes virtual, se hace

de conocimiento a el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en su calidad de titular registral de “el predio”, que el “MTC” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco del “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 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.

9. Que, se procedió a evaluar los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 01350-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2021 (fojas 73 al 77), con el que se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el lote 16 de la manzana A del Asentamiento Humano Manco Inca en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P01165549 del Registro de Predios de Lima, cuyo titular registral es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, destinado al uso comunal/local comunal; **ii)** se encuentra ocupado por una construcción de dos pisos de material noble teniendo como uso de local comunal y comercio; **iii)** en el plan de saneamiento físico y legal precisa que “el predio” es urbano; sin embargo recae en zonificación RDM Residencial Densidad Media, con OM: 1015-MML publicada el 14-05-2007 de acuerdo al plano de zonificación del distrito de Comas, situación que deberá ser aclarada; **iv)** el área solicitada no concuerda con el área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico, siendo un área de 262,63 m², además las medidas perimétricas no concuerdan con la descritas en la partida registral; **v)** en la memoria descriptiva se señala que la ubicación de “el predio”, se encuentra en el distrito de Independencia, lo que difiere con lo indicado en el plan de saneamiento físico y legal; **vi)** no se superpone procesos judiciales, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, redes de mediana y alta tensión, restos arqueológicos, en el asiento 00002 de la partida n° P01165549 obra inscrita la carga de anotación preventiva del derecho de vía en virtud de la Ley n° 30230 de “el proyecto”.

10. Que, mediante Oficio N° 04407-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 78 y 79)], esta Subdirección comunicó al “MTC” las observaciones advertidas en los puntos **iii), iv) y v)**, del informe citado en el considerando octavo, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado el 07 de octubre de 2021 a través de la Plataforma de Interoperabilidad – PIDE del “MTC”, conforme consta del cargo del mismo (foja 82); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”; asimismo, el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 25 de octubre de 2021; habiendo el “MTC”, remitido el Documento S/N, el 22 de octubre de 2021 [S.I. N° 27617-2021 (fojas 90 al 92)], es decir, dentro del plazo otorgado, para efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

12. Que, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, mediante Informe Preliminar N° 00444-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril de 2022 e Informe Técnico Legal N° 0644-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 09 de junio de 2022 se determinó lo siguiente: **i)** el “MTC” señala que, está solicitando la transferencia de la totalidad del predio inscrito en la Partida n.° P01165549, por lo que no se requiere documentación técnica para su inscripción, ello en virtud de lo establecido en el Punto 7.1.1. de la Directiva n.° DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada mediante Resolución n.°178-2020-SUNARP/SN. Por otro lado, si bien, existe incongruencia de las medidas perimétricas respecto al área registral que se señala en la partida; existen elementos suficientes que permiten la identificación del predio, tal como la ubicación y denominación de dicho predio, concordante con lo señalado por el Tribunal Registral en la Resolución N° 574 -2011-SUNARP-TR-A²; **ii)** adjunta el Plan de Saneamiento

² (...) Señala sobre la identificación del bien objeto de transferencia, “La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes

Físico Legal precisando que “el predio” tiene una zonificación RDM Residencial de Densidad Media; **iii)** De la revisión de la partida n° P01165549 se verifica que en el asiento 00001 figura que “el predio” está destinado para uso comunal/ local comunal, por lo que constituye un bien de dominio público. En ese sentido, se concluye que el “MTC” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, se ha verificado que la ejecución del “proyecto” ha sido declarada de necesidad pública e interés nacional de acuerdo con el sub-numeral 9 del numeral 11.1 del artículo 11° del Decreto de Urgencia N° 018-2019 - Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias para la promoción e implementación de los proyectos priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad.

14. Que, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatalde forma conjunta en una sola resolución.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, requerido para el Proyecto denominado: “Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao”.

17. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN”.

18. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123°² de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto de Urgencia N° 018-2019, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0644-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del predio de 252.62 m², ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de

que permitan la identificación del mismo”.

la Propiedad Informal - COFOPRI, en la Partida Registral N° P01165549 de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 81166; a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, requerido para el Proyecto denominado: “Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao”; conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX– Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario