



RESOLUCIÓN N° 1146-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de noviembre del 2022

VISTO:

El Expediente N° 1345-2021/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 peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto de un predio de 12 568,89 m², ubicado en el distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° 70086194 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 165289 (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante solicitud presentada el 12 de diciembre del 2021 [S.I. N° 31915-2021 (fojas 1 al 4)], 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”), 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, 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 Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), que requerido para el proyecto denominado: “Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao” (en adelante, “el Proyecto”). Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: a) plan de

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

saneamiento físico y legal (fojas 5 al 19); **b)** formato de informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 20 al 23); **c)** plano diagnóstico, plano perimétrico y de ubicación, memoria descriptiva de “el predio” (fojas 24 al 29); **d)** partida registral (fojas 30 al 42); **e)** títulos archivados (fojas 43 al 82).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “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” 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.

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, mediante Oficio N° 05303-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021 (fojas 83 y 84), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N° 70086194 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”; situación que se encuentra inscrita en el Asiento D00005 de la partida en mención.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 01891-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2022 (fojas 86 al 91), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra constituido por la totalidad del predio ubicado en área de Vías de la Avenida Elmer Faucett Sublote A del distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor de MALLS PERU S.A., en la partida N° 70086194 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** en el asiento B00003 se encuentra la Resolución de Gerencia General N° 408-2013-MPC/GGDU del 29 de noviembre de 2013, rectificadas por Resolución de Gerencia General N° 288-2014-MPC/GGDU del 23 de julio de 2014, expedidas por la Municipalidad Provincial del Callao, que revuelve declarar procedente la solicitud de recepción de obras, en cuyo cuadro general de distribución de áreas, comprende un área cedida para vías del Plan Vial Provincial de 9 026,45 m² y un área cedida a vías locales de 3 542,44 m² las cuales conforman “el predio” (12 568,89 m²); por lo que constituye un bien de dominio público del Estado por su origen y uso público; **iii)** tiene zonificación área de vía correspondiente a la Av. Elmer Faucett y a la Av. Bertello, de acuerdo a lo señalado en el plano de

zonificación del distrito del Callao, aprobado con Ordenanza N° 023-2019; asimismo, no presenta ocupación, edificación, ni posesión; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, áreas forestales y de fauna silvestre, predios rurales, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, zona de riesgo naturales, u otros; **v)** según la plataforma web de OSINERGMIN, se visualiza superposición con líneas de tensión; **vi)** los documentos técnicos que sustentan el plan de saneamiento físico y legal están firmados por verificador catastral y se encuentran conformes; y, **vi)** respecto a la determinación del área remanente, no se requiere porque el área solicitada es el 100% del área inscrita. Asimismo, de la evaluación legal efectuada, se determinó que no se ha precisado cuál es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad, teniendo en cuenta que, de la revisión de la Partida Registral N° 70086194 se advierte que el titular registral es el MALLS PERU S.A.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", mediante Oficio N° 00167-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de enero de 2022 (fojas 92 y 93), se hace de conocimiento, como administrador de "el predio", a la Municipalidad Provincial del Callao, notificado con 25 de enero de 2022 (fojas 94), 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.

10. Que, mediante el Oficio N° 01491-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 6 de mayo de 2022 [en adelante, "el Oficio" (fojas 97 al 98)], esta Subdirección comunicó al "MTC" que siendo el titular registral MALLS PERU S.A.; corresponde señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud; por lo que deberá tener en cuenta los requisitos descritos en el numeral 5.7 (resolución y plano que aprueba la habilitación urbana) de la Directiva, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la presente solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

11. Que, "el Oficio" fue notificado el 9 de mayo de 2022 a través de la plataforma de interoperabilidad – PIDE del "MTC" conforme consta del cargo del mismo (foja 97); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N° 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 23 de mayo de 2022; habiendo el "MTC" dentro del plazo, remitido el Oficio N° 2700-2022-MTC/19.03 presentado el 16 de mayo de 2022 [S.I. N° 12881-2022 (fojas 99 al 101)], a fin de subsanar la observación advertida en "el Oficio".

12. Que, evaluada la documentación presentada por el "MTC" así como lo indicado en el inciso ii) del octavo considerando de la presente resolución, mediante Informe Técnico Legal N° 1276-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022, se concluye que respecto a la titularidad a favor MALLS PERU S.A., el "MTC" señala que "el predio" corresponde a un área de vías, cedida a favor del estado producto de una habilitación urbana conforme al plano y resolución de recepción de obras de la habilitación urbana, el cual constituye un bien de dominio público, siendo aplicable el Artículo 41.1 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192 concordado con el numeral 5.7 de la "Directiva N° 001-2021/SBN". En ese sentido, se concluye que el "MTC" ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la "Directiva N° 001-2021/SBN".

13. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, se ha determinado que "el predio" es de titularidad del Estado, toda vez que, se ubica dentro de las áreas cedidas para vías del plan vial provincial y vías locales (9 026,45 m² y 3 542,44 m², respectivamente); asimismo, en el asiento B00003 de la partida registral N° 70086194, se encuentra inscrita la Resolución de Gerencia General N° 408-2013-MPC/GGDU del 29 de noviembre de 2013, rectificada mediante Resolución de Gerencia General N° 288-2014-MPC/GGDU del 23 de julio de 2014, que declara procedente la solicitud de recepción de obras de la habilitación urbana de "el predio"; debiéndose además tener en cuenta la Ordenanza Municipal N° 000014

del 8 de setiembre de 2003 y la Ordenanza Municipal N° 023-2018, mediante el cual se aprueba la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022², emitida por la Municipalidad Provincial del Callao.

14. Que, asimismo, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con los numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, se colige que en caso así lo haya requerido el solicitante, la “SDDI” se encuentra facultada para aprobar la transferencia de propiedad, inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

15. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional de acuerdo con el subnumeral 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*”.

16. Que, en consecuencia, 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, como la declarada en el caso en concreto, 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”.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, para que se destine al proyecto denominado: “Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao”.

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 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

19. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

20. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por el “MTC” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”³.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto de Urgencia N° 018-2019, “T.U.O. de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1276-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022.

² El artículo 5° de la Ordenanza Municipal N° 000014, concordado con el punto 4.3 del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao establecen que es función de la Municipalidad Provincial del Callao la definición y aprobación de las vías locales que forman parte del Cercado del Callao.

³ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

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, respecto del predio de 12 568,89 m², ubicado en el distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° 70086194 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 165289, 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”.

Artículo 2°.- La Oficina Registral del Callao 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.

POI 19.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO