



## **RESOLUCIÓN N° 0813-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de agosto del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n.º 1183-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, solicitado por **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES – PRONATEL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, respecto de un área de 159,60 m<sup>2</sup>, denominado Lahuaytambo, ubicado en el Jr. Julio C. Tello s/n del Centro Poblado Lahuaytambo, distrito de Lahuaytambo, provincia de Huarochirí y departamento de Lima (en adelante “el predio”), a fin de ser destinado al proyecto denominado: “Instalación de Banda Ancha para la conectividad Integral y Desarrollo Social de la Región Lima”; y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), 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 29151<sup>1</sup> (en adelante “la Ley”) y su Reglamento<sup>2</sup> (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49º y 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA, (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

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 infraestructura<sup>3</sup>, 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

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

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

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

medidas para la ejecución de obras de infraestructura<sup>4</sup> y sus modificaciones (Decreto Legislativo 1210<sup>5</sup>, Decreto Legislativo 1330<sup>6</sup>, Decreto Legislativo 1366<sup>7</sup>), 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 1192<sup>8</sup> (en adelante “TUO del D.L. 1192”); asimismo, es conveniente precisar que aún se encuentra parcialmente vigente el Decreto Supremo 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 disposiciones<sup>9</sup> (en adelante “el Decreto Supremo”); aunado a ello, la Directiva n.º 001-2021/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del D.L. 1192”<sup>10</sup>, (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 D.L. 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** el cual ostenta la calidad de declaración jurada y es elaborado por el titular del proyecto, bajo responsabilidad;

5. Que, mediante Oficio n.º 655-2022-MTC/24.11 (S.I. n.º 24612-2022) presentado el 16 de setiembre de 2022 y Oficio n.º 778-2022-MTC/24.11 (S.I. n.º 27090-2022) presentado el 13 de octubre de 2022, el entonces director de la Dirección de Adquisición de Predios y Asuntos Socio Ambientales del Programa Nacional de Telecomunicaciones – PRONATEL del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Carlos Antonio Albuquerque Falen (en adelante “el administrado”) solicitó la primera inscripción de dominio en el marco del Decreto Legislativo 1192 a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, respecto de “el predio”, para cuyo efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **i) Plan de Saneamiento Físico - Legal; ii) Informe de Inspección Técnica; iii) El Certificado de Búsqueda Catastral; iv) Plano Perimétrico – Ubicación; y v) Memoria Descriptiva;**

6. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**<sup>11</sup> de la solicitud presentada por “el administrado”, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el numeral 5.4 de “la Directiva”<sup>12</sup>; emitiéndose el Informe n.º 02787-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de octubre de 2022,

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

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

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

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

8 Aprobada por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de octubre de 2020.

9 Aprobado por Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 23 de septiembre de 2013.

10 Aprobada por Resolución N° 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 información presentada por la entidad a cargo del proyecto.

<sup>12</sup> Numeral 5.4 de “la Directiva”:

**5.4 Presentación y requisitos de la solicitud**

El procedimiento se inicia a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de obra de infraestructura, en adelante “el solicitante”. La solicitud también puede ser suscrita por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial, de acuerdo a los documentos de gestión, a quien el representante legal le haya delegado la facultad para la presentación de la solicitud.

La indicada solicitud, formulada por escrito, es presentada conforme al modelo del Anexo N° 1 y contiene lo siguiente:

5.4.1 La identificación del solicitante y su domicilio, así como los nombres y apellidos completos, el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) y correo electrónico de su representante legal o de la autoridad a quien haya delegado la facultad para la suscripción de la solicitud.

5.4.2 La expresión concreta de lo solicitado, para lo cual se debe indicar:

a) Si pretende la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real, y en este último caso, se debe precisar el derecho que pretende.

b) Si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.

c) El nombre del proyecto de obra de infraestructura u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.

d) El inciso de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, la ley, el decreto legislativo o el decreto de urgencia que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

En caso de no contar con lo anterior y de tratarse de predios o inmuebles de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o aquellos de propiedad de entidades del gobierno nacional, se aplican las siguientes reglas:

i. La declaración puede ser emitida mediante resolución suprema, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 29151.

ii. En los casos en que la declaración se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación, indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite.

5.4.3 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, 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.

mediante los cuales se determinó entre otros, que, de la revisión de la base gráfica de SICAR y BDPI “el predio” se superpone totalmente sobre la Comunidad Campesina Pariapongo;

7. Que, es conveniente precisar que las observaciones descritas en el informe preliminar referido en el considerando precedente, aunadas a ellas, las observaciones de carácter legal, fueron puestas en conocimiento de “el administrado” a través del Oficio n.º 09457-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de noviembre de 2022, a efectos de que procedan con la respectiva subsanación, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, además, que de no cumplir con presentar lo solicitado dentro del plazo otorgado y/o de no subsanar íntegramente las observaciones advertidas, se procederá a declarar inadmisibles su solicitud y conclusión del procedimiento;

8. Que, mediante Oficio n.º 915-2022-MTC/24.11 (S.I. n.º 31431-2022), presentada el 21 de noviembre del 2022, “el administrado”, solicitó a esta Superintendencia la ampliación del plazo otorgado mediante el Oficio n.º 09457-2022/SBN-DGPE-SDAPE; en ese sentido se verificó que el mismo fue presentado antes del vencimiento del plazo otorgado conforme a lo establecido en el numeral 147.2 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 0004-2019-JUS14. Asimismo, en atención a lo solicitado y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.5. de “la Directiva”, se atendió el requerimiento, otorgando la ampliación del plazo solicitado, mediante el Oficio n.º 09708-2022/SBN-DGPE-SDAPE, **debidamente notificado con fecha 24 de noviembre del 2022;**

9. Que, en ese sentido, mediante Oficio n.º 1016-2022-MTC/24.11 (S.I. n.º 33391-2022), presentado el 12 de diciembre de 2022, “el administrado” presentó el descargo a las observaciones advertidas mediante el oficio señalado en el séptimo considerando de la presente resolución; por lo que, a fin de verificar si “el administrado” subsanó estas observaciones, se emitió el Informe Preliminar n.º 03424-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, a través del cual se concluyó, entre otros, que no se cumplió con subsanar todas las observaciones, en el sentido que: no presentó el pronunciamiento legal del Gobierno Regional de Lima, donde se precise que no se trata de un predio en propiedad, posesión o en uso tradicional de la Comunidad Campesina de Pariapongo.

10. Que, es importante precisar que, “el administrado” remitió el Informe n.º 009-2022-MTC/24.11-RMC-KEB del 12 de diciembre de 2022 el cual concluyó que: a) “el predio” no se encuentra en posesión de la Comunidad Campesina de Pariapongo ni sirve para los usos tradicionales de la referida comunidad campesina y que se encuentra excluido del ámbito del terreno comunal inscrito en la partida electrónica n.º 11972269 y por ende no es propietaria y/o posesionaria de “el predio”; asimismo señaló que actualmente, la empresa América Móvil Perú S.A.C. se encuentra en posesión;

11. Que, mediante Oficio n.º 03850-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de mayo de 2023, se solicita al “administrado” informar el motivo por que no presentó el pronunciamiento del Gobierno Regional de Lima, y si lo sustentado por su presentada mediante la S. I. n.º 33391-2022 se ampara en la declaración jurada que como titular del proyecto puede realizar, al amparo de lo establecido por tercer

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. 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 La prórroga es concedida por única vez mediante decisión expresa, siempre que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien la solicita y siempre que aquella no afecte derechos de terceros.

párrafo del artículo 3° del Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA, concordante con el numeral 5.6 de la Directiva n.° DIR-001-2021/SBN, los cuales establecen que las resoluciones que emita la SBN aprobando los diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que este haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada.

12. Que, mediante el Oficio n.° 1234-2023-MTC/24.11 (S.I. n.° 13225-2023) presentado el 25 de mayo de 2023 “el administrado” informó que tanto el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado a través del Oficio n.° 1016-2022-MTC/24.11 y el análisis realizado mediante el Informe n.° 009-2022-MTC/24.11-RMC-KEB tiene calidad de declaración jurada conforme lo establece el tercer párrafo del artículo 3° del Decreto Supremo 011-2013-VIVIENDA y el artículo 5.6 de la Directiva n.° 001-2021/SBN; asimismo respecto al pronunciamiento de la DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, precisó que no se puede contar con una respuesta por parte de dicha entidad, debido a que la misma cuenta con plazos de atención de hasta 10 meses;

13. Que, en atención a lo señalado por “el administrado” se vio por conveniente solicitar al técnico a cargo del procedimiento realice la evaluación de la base gráfica SUNARP con la que cuenta esta Superintendencia, debido a que el certificado de búsqueda catastral presentado es del 31 de agosto de 2022, ello, a efecto de corroborar que a la fecha no exista alguna superposición con predio inscrito en virtud, a que dicha base gráfica se encuentra en proceso continuo de actualización y/o modificación; en ese sentido mediante correo electrónico del 10 de agosto de 2023, el área técnica informó la existencia de una superposición parcial con la partida electrónica n.° 15077644 del registro de predios de Lima (independización de la partida electrónica n.° 11972269), de titularidad de América Móvil del Perú S.A. y de la revisión de dicha partida se pudo advertir que, la empresa América Móvil del Perú S.A. adquirió el dominio de 132,00 m<sup>2</sup> en mérito a la compra venta celebrada con la Comunidad Campesina de Pariapongo;

14. Que, de lo señalado por “el administrado” en los considerandos precedentes, se colige que no se ha realizado el descarte correspondiente respecto a la superposición de “el predio” con la comunidad campesina Pariapongo; debido a que no se cuenta con un pronunciamiento por parte de la entidad competente, esto es el Gobierno Regional de Lima, donde señale expresamente que no se está vulnerando derechos de la citada Comunidad Campesina, teniendo en cuenta, que acorde a lo establecido en el Título Quinto de las Disposiciones Especiales del Decreto Supremo n.° 008-91-TR del Reglamento de la Ley General de Comunidades Campesinas, se señala que “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”; es decir en el presente procedimiento correspondería contar con un pronunciamiento por parte de área del Gobierno Regional de Lima, encargada sobre dicho asunto;

15. Que, adicionalmente, de acuerdo a lo señalado en el décimo tercero considerando se advierte que antes del mes de mayo del 2019 existía superposición con propiedad de la Comunidad Campesina Pariapongo, dado que la propiedad adquirida por la empresa American Móvil Perú S.A.C. fue transferida por la comunidad campesina antes mencionada, desvirtuando lo señalado por “el administrado”, resulta pertinente precisar que en el artículo 54° de “el Reglamento”, sobre la conformación de los predios estatales, se indica que: “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 (...)”; siendo esto así, se concluye que esta Superintendencia no solo se restringe a realizar algún procedimiento sobre áreas inscritas a favor de la alguna Comunidad Campesina, sino también respecto a las áreas que se encuentren en posesión de las mismas; o sea por propiedad privada, como en el presente caso;

16. Que, es preciso indicar que según el artículo 41.8 del “TUO del D.L. 1192” se dispone lo siguiente: “Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor 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.”;

17. Que, por consiguiente, teniendo en cuenta lo advertido en los considerandos precedentes, no sería viable continuar con el presente procedimiento administrativo, correspondiendo a esta Superintendencia declarar la improcedencia del acto solicitado;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, el “el Reglamento”, el “Texto Integrado del ROF de la SBN”, el “TUO del D.L. 1192”, “el Decreto Supremo”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0951-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de agosto de 2023.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192**, solicitada por **PROGRAMA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES – PRONATEL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, respecto del área de 159,60 m<sup>2</sup>, denominado Lahuaytambo, ubicado en el Jr. Julio C. Tello s/n del Centro Poblado Lahuaytambo, distrito de Lahuaytambo, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, con la finalidad de ser destinado al proyecto denominado “Instalación de banda ancha para la conectividad integral y desarrollo social de la región Lima”.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo.

**TERCERO:** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese. –**

**CARLOS ALFONSO GARCIA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**