



## **RESOLUCIÓN N° 1281-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 6 de diciembre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N.° 533-2023/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE PREDIOS DEL ESTADO Y LA TRANSFERENCIA INTERESTATAL DEL SUBSUELO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.° 1192, solicitado por la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO -ATU** respecto de un área de **20 631,40 m<sup>2</sup>** denominado "Paseo de los Héroes Navales", ubicado en la Av. Paseo de la República de la cuadra N.° 01, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima (en adelante "el predio"), en el que se encuentra la infraestructura de la Estación Central del Corredor Segregado de Ómnibus de Alta Capacidad - COSAC I, que presta el servicio público de transporte; 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 n.° 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 por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>3</sup> (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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 50 del "Texto Integrado 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 infraestructura"<sup>4</sup>, derogada parcialmente (a excepción de su Quinta Disposición Complementaria y Final), por la "Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles,

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

<sup>3</sup> Aprobado mediante Resolución n.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 28 de septiembre de 2022

<sup>4</sup> Aprobada por Ley N° 30025, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de mayo de 2013.

transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura<sup>5</sup> y sus modificaciones (Decreto Legislativo 1210<sup>6</sup>, Decreto Legislativo 1330<sup>7</sup>, Decreto Legislativo 1366<sup>8</sup>, Decreto Legislativo 1559<sup>9</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>10</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>11</sup> (en adelante, "el Decreto Supremo"); aunado a ello, la Directiva 001-2021/SBN denominada "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del D.L. n.º 1192"<sup>12</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 documento s/n de fecha 12 de mayo de 2023 (S.I. N.º 11928-2023) presentado el 12 de mayo de 2023, la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO -ATU**, representada por el Jefe de la Oficina de Administración, Eduardo Vargas Pacheco (en adelante "el administrado"), peticionó la primera inscripción de dominio y transferencia interestatal del subsuelo en el marco del Decreto Legislativo n.º 1192 respecto de "el predio"; para cuyo efecto presentó, entre otros, los documentos siguientes: **a) Plan de Saneamiento Físico Legal; b) Certificado de Búsqueda Catastral; c) Plano Perimétrico y d) Memoria Descriptiva;**

6. Que, en ese sentido, de acuerdo con la finalidad del presente procedimiento administrativo, esta Subdirección procedió con la **calificación atenuada**<sup>13</sup> 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"<sup>14</sup>;

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

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 Publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de mayo de 2023

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

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

12 Aprobada por Resolución N° 0060-2021/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 26 de julio de 2021

13 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.

14 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 DICALPI 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.  
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 refuerzan 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.

emitiéndose el Informe Preliminar N.º 01458-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio de 2023, según el cual se determinó, entre otros que: **i)** Revisada la base gráfica de OSINERGMIN, se verificó que “el predio” se superpone sobre estructuras BT y tramos de media tensión de la empresa Luz del Sur (Subterráneo); **ii)** Revisado el Plan de saneamiento Físico Legal se advierte que existe discrepancia con los lados de la colindancia derecha e izquierda respecto del Plano; **iii)** Se adjuntó el anexo 3 – Formato de Inspección Técnica, sin embargo, fueron presentados sin rellenar los espacios del documento; **iv)** Los datos consignados del lado derecho e izquierdo correspondientes a la Memoria Descriptiva discrepan de lo señalado en el Plano y **v)** La Memoria Descriptiva presentada no indica la zonificación;

**7.** Que, es conveniente precisar que, las observaciones descritas en el Informe Preliminar referido en el considerando precedente, aunadas a las observaciones de carácter legal fueron puestas en conocimiento de “el administrado”, a través del Oficio N.º 05639-2021/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 21 de julio de 2023, a fin de que subsane y/o aclare las observaciones advertidas y adecue su pedido al marco legal vigente en el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, indicándole 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, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de “la Directiva”;

**8.** Que, en ese contexto, mediante el Oficio N.º D-000119-2023-ATU/GG-OA (S.I. N.º 20779-2023) presentado el 08 de agosto de 2023, “el administrado” pretendió subsanar las observaciones formuladas mediante el oficio citado en el considerando precedente; en consecuencia, producto de la evaluación técnica realizada, se emitió el Informe Preliminar N.º 03212-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 diciembre de 2023, a través del cual se concluyó entre otros que, revisado el Geoportal de la SUNARP (Convenio SUNARP – SBN), así como también el Geocatastro, se evidencia que a la fecha del presente Informe, “el predio” se superpone totalmente con el predio inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N.º 15460351 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima, identificado con CUS N.º 188626; asimismo, indicó que dicha inscripción fue realizada bajo el título N.º 2023-02704996 con fecha 15 de noviembre de 2023; esto es con fecha posterior a la emisión del Informe Preliminar N.º 01458-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de junio de 2023;

**9.** Que, en ese sentido, habiéndose advertido que a la fecha, “el predio” se encuentra totalmente sobre el área inscrita a favor del Estado en la partida 15460351, identificado con CUS N.º 188626, no corresponde que esta Subdirección evalúe el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado, dado que “el predio” cuenta con antecedentes registrales; no obstante, respecto al requerimiento de transferencia interestatal del subsuelo, “el administrado” deberá requerirlo ante la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia en atención a lo regulado en el sub-numeral 5.2.3, numeral 5.2 de “la Directiva”;

**10.** 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;

Por lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, el “Texto Integrado del ROF de la SBN”, el “TUO del DL n.º 1192”, “el Decreto Supremo”, “la Directiva”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 1548-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2023.

- 
- 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.º 011-2013-VIVIENDA.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCION DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y LA TRANSFERENCIA INTERESTATAL DEL SUBSUELO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, solicitado por la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO -ATU**, respecto de un área de **20 631,40 m<sup>2</sup>** denominado "Paseo de los Héroes Navales", ubicado en la Av. Paseo de la República de la cuadra N.º 01, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO: NOTIFICAR** a la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO - ATU**, lo resuelto en la presente resolución

**TERCERO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo, una vez notificada la presente Resolución al administrado.

**CUARTO:** 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. –

Firmado por  
**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal