



RESOLUCIÓN N° 0079-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1412-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el administrado, el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras, mediante la cual solicita la **INDEPENDIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 75,45 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° P02211975 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 164855 (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-VIVIENDA (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, 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 50° y 51° de la Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA y la Resolución N° 0064-2022/SBN.

2. Que, mediante escrito presentado el 22 de diciembre de 2021 (S.I. 32721-2021) (fojas 1), el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la 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 el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Anillo Vial Periférico de la Ciudad Lima y Callao”.

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” 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° 5522-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de diciembre de 2021 (fojas 50), esta Subdirección 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° P02211975 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, la cual obra inscrita en el asiento 0006 de la mencionada partida registral.

8. Que, mediante Memorando N° 4392-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2021 (foja 49), esta Subdirección solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC que se genere el registro de CUS correspondiente, en el cual se anote preventivamente el procedimiento de transferencia. Siendo que, mediante Memorando N° 00733-2022/SBN-DNR-SDRC del 28 de febrero del 2022 (foja 62), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 164855.

9. Que, como parte del procedimiento mediante Oficio N° 00220-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero del 2022 (fojas 52), notificado el 25 de enero del 2022, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIDE) del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, esta Subdirección puso en conocimiento el inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N°1192”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC” se emitió el Informe Preliminar N° 215-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2022 (fojas 55), que contiene observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a el “MTC” mediante el Oficio N° 1093-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2022 (en adelante, “el Oficio”) (fojas 63), siendo las siguientes: i) revisado el Plan de Saneamiento físico y legal, indica que el titular registral es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI; sin embargo, de la lectura del Asiento 0004 de la Partida N° P02211975, se verifica la transferencia de dominio a favor del ESTADO - representado por la

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; Situación que deberá ser evaluada y de ser el caso corregida; ii) de la revisión del Asiento 0003 de la Partida N° P02211975, se advierte la existencia de una afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho para que lo destine a AREA VERDE; situación que deberá ser aclarada; siendo que conforme al numeral 6.2.6 de la "Directiva" la extinción de los derechos reales (afectación en uso) que corresponda deben ser requeridos en forma expresa en su solicitud; iii) en el literal a) del numeral V.1 del Plan de Saneamiento físico y legal, se señala que dentro de los documentos que se adjuntan se encuentra el Título Archivado; sin embargo, de la revisión de la documentación que sustenta el referido Plan de Saneamiento, no se encuentra dicho documento; iv) de la consulta en la base gráfica del SINABIP, se visualiza que "el predio" se superpone parcialmente (aproximadamente 0,36 m2) con el CUS N° 164350, el cual consta de un área de 138,00 m², que corresponde a la Solicitud de Ingreso N° 32715-2021 del Expediente N° 1407-2021/SBNSDDI, presentada por el MTC, el cual se encuentra en trámite; situación que deberá ser evaluada y de ser el caso realizar el redimensionamiento del área presentado la documentación técnica correspondiente; v) de la revisión de la documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal, se advierte que se adjunta el plano perimétrico y de ubicación del área remanente en formato DWG; sin embargo, es necesaria su presentación en formato PDF, a fin de que se encuentre firmado por verificador catastral; conforme a lo establecido en el inciso iv y v del literal d) numeral 5.4.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN"; y, vi) de la revisión de la documentación técnica que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal, se advierte que la memoria descriptiva del área materia de transferencia presenta error material en sus colindancias, siendo que señala que colinda por el frente con el Pasaje 21 y por la Derecha con el Lote 6 y 7; sin embargo, gráficamente se visualiza que por el Frente colinda con el Pasaje 1 y por la Derecha con el Lote 1; situación que debe ser corregida por su representada; otorgándosele el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" .

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado el 1 de abril de 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado - PIDE del "MTC", conforme consta del cargo del mismo (foja 58); 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, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante "TUO de la Ley N° 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 19 de abril de 2022.

12. Que, en atención a lo expuesto mediante Oficio N° 2044-2022-MTC/19.03 presentado el 19 de abril del 2022 (S.I N° 10777-2022) (fojas 65), dentro del plazo, el "MTC" pretende subsanar las observaciones señaladas en el décimo considerando de la presente resolución. En atención a ello, mediante Pre Acta de Conclusiones Técnicas N° 067-EVT-SDDI del 18 de noviembre 2022, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

- Respecto a la primera observación; en efecto se advierte en el ítem IV.1.2-a) del plan de saneamiento físico y legal presentado por el "MTC", que este aclara la Titular Registral de "el predio", indicando que es propiedad del Estado. Por lo que queda levantada la primera observación.

- Respecto a la segunda observación; el "MTC" menciona que, el pedido primigenio de Transferencia es al amparo del T.U.O. del D.L. 1192, en ese sentido, se observa que la afectación en uso que recae sobre el predio a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, no resulta compatible con el Proyecto que este Ministerio ejecutará, por lo que solicitan la extinción de la afectación en uso, y proceder a la transferencia sin carga ni gravamen que impida la ejecución del mismo. Por lo que queda levantada la segunda observación.

- Respecto a la tercera observación; el "MTC" aclara que obra el Título Archivado en los archivos de la SBN - Legajo SINABIP CUS 37580. En ese sentido mencionan que, de acuerdo al amparo del Art. 48 del TUO de la Ley N° 27444. Por lo que queda levantada la tercera observación.

- Respecto a la cuarta observación; el "MTC" manifiesta que el Expediente N° 1412-2021/SBNSDDI, el cual se refiere al predio inscrito en la partida registral N° P02211975, con CUS N° 37580, tiene la condición de CUS definitivo, mientras que el Expediente N° 1407-2021/SBNSDDI se refiere al predio inscrito en la partida registral N° P02211691 con CUS N°164350, el cual tiene la condición de Provisional. En ese sentido, manifiesta que no corresponde

realizar el redimensionamiento respecto del área de 0,36 m2, la cual forma parte de “el predio”, sino del área evaluado en el Expediente N°1407-2021/SBNSDDI.

Al respecto, de la comparación en WGS 84 del mismo polígono, se ratifica que se mantiene la superposición de 0,36 m2 la cual fue transferida a su favor Resolución N° 0784-2022/SBN-DGPE-SDI del 27 de julio del 2022 (Exp N° 1407-2021/SBNSDDI). Por lo que, se colige que el “MTC” no ha realizado el redimensionamiento del área ni tampoco ha presentado documentación técnica correspondiente, concluyéndose que no se ha subsanado la cuarta observación.

- Respecto a la quinta observación; el “MTC” remite la presentación digital en formato PDF adjuntado en el plan de saneamiento físico y legal. Se ha verificado la firma del verificador catastral, así como también el polígono digital corresponde a “el predio” y encierra el área solicitada de 74.65 m2. Por lo que se da por subsanada la quinta observación.

- Respecto a la sexta observación; de la revisión del punto 4.2 de la memoria descriptiva del área matriz en su plan de saneamiento físico y legal, se corrobora la corrección respecto a los Linderos. Por lo que se da por subsanada la sexta observación.

13. Que, en tal sentido, “MTC” no ha subsanado la totalidad de las observaciones efectuadas mediante “el Oficio”, al no cumplir con la presentación integral de los requisitos establecidos en la “Directiva N° 001-2021/SBN” en el plazo otorgado; correspondiendo, por consiguiente, declarar inadmisibles la solicitud de independización y Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado en Mérito al Decreto Legislativo N° 1192 y disponiéndose el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución. Sin perjuicio de ello, “MTC” puede volver a presentar su requerimiento, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0064-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG, Informe Técnico Legal 0084-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

TERCERO.- Dispóngase a quien corresponda la publicación de la presente Resolución, en el portal web institucional (www.sbn.gob.pe), en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles de emitida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI