



## **RESOLUCIÓN N° 0133-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 16 de febrero del 2023

### **VISTO:**

El Expediente N° 871-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Macedo Pacherras, mediante la cual peticona la **INDEPENDIZACIÓN y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 2 118,04 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 11053256 del Registro de Predial de la Oficina Registral de Lima, con CUS N° 159330 (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.º019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 47º y 48º 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° 4194-2021-MTC/19.03 presentado el 09 de agosto de 2021 [S.I.28689-2021 (fojas 1-99)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “EL MTC”), solicitó transferencia interestatal de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, para la ejecución del proyecto denominado “Anillo Vial Periférico de la Ciudad Lima y Callao” (en adelante, “el Proyecto”).

3.- Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

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, en el caso en concreto, mediante Oficio N° 03412-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2021 (fojas 100), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° 11053256 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 D0003 de la mencionada partida registral.

**8.-** Que, mediante Memorándum N° 02624-2021/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto del 2021 (fojas 105) 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° 02110-2022/SBN-DNR-SDRC del 27 de octubre del 2022 (foja 123), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 159330.

**9.-** Que, evaluada la documentación presentada por “EL MTC” se emitió el Informe Preliminar N° 01314-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de setiembre del 2021 (fojas 113 al 118), mediante el cual se advirtieron observaciones respecto de “el predio” y a la documentación que adjuntó a su solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “EL MTC” mediante el Oficio N° 04486-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2021 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 119 y 120)], conforme al detalle siguiente: **i)** revisada la partida registral se advierte que existen diversas anotaciones de independización y considerando que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión, deberá presentar Certificado de búsqueda catastral de acuerdo a lo señalado en el art. 5.4.3. “la Directiva”; **ii)** revisado el visor de mapas de SUNARP, se verifica que “el predio” recae sobre el lote 1 de la mz. W de la Urb. San Gabriel (inscrito en la partida registral N° 11053256) con un área de 2 359.50 m<sup>2</sup> de conformidad con lo visualizado en el plano de replanteo N° 174-97-MML-DMDU-DGO-DHU; asimismo, se superpone parcialmente con el ámbito de la partida N° 49067152 (corresponde a la Urbanización Canto Grande). En ese sentido, deberá precisar si la superposición en mención afecta o no a “el predio” o se trata de una superposición gráfica; y, **iii)** realizada la consulta en SUNARP se verifica el título pendiente N° 2021-00192097 (estado reingresado), concerniente a la independización del Parque

1, Parque 2, Parque 3, Parque 4 y Parque 5, un predio de 2 359.50 m<sup>2</sup> y 2 348.40 m<sup>2</sup> de otros fines, en la Urb. San Gabriel, a favor de la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho. Al respecto, cabe precisar que "el predio" recae sobre el área de 2 359.50 m<sup>2</sup>, razón por la cual deberá pronunciarse al respecto, señalando si se trata del mismo acto o en su defecto si lo antes indicado afecta o no a "el predio".

**10.-** Que, "el Oficio 1" fue notificado el **13 de octubre del 2021** a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del "MTC", conforme consta del cargo del mismo (foja 119); 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"; en tal sentido, el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **27 de octubre del 2021**.

**11.-** Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 6231-2022-MTC/19.03 presentado el 26 de octubre del 2021 (S.I. N° 27888-2021) (fojas 121 y 122), "MTC" solicitó la ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones indicadas en "el Oficio 1", de conformidad al numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

**12.-** Que, mediante Oficio N° 04793-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de noviembre del 2021 (en adelante, "el Oficio 2") (fojas 124), esta Subdirección comunica a "MTC" el otorgamiento de la ampliación del plazo, excepcionalmente y por única vez por diez (10) días, de conformidad con el numeral 6.2.4) de la "Directiva N° 001-2021/SBN", concordado con el inciso 143.4 del artículo 143° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprobó el Texto único Ordenado de la Ley N° 27444 (en adelante el "TUO de la Ley N° 27444"), computados a partir del día siguiente de la notificación de este oficio, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**13.-** Que, sobre el particular, "el Oficio 2" fue notificado con fecha 03 de noviembre del 2021, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado (PIDE) a "MTC", conforme al cargo de recepción (foja 65); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del "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 17 de noviembre del 2021**.

**14.-** Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 6332-2021-MTC/19.03 presentado el 04 de noviembre del 2021 (S.I. N° 28689-2021) es decir, dentro del plazo establecido "EL MTC" remitió, entre otros, la siguiente documentación: **i)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2021-3129274 (fojas 129 al 135); **e, ii)** informe técnico N° 006216-201-Z.R. NRO. IX-SEDE LIMA/UREG/CAT (fojas 136-138).

**15.-** Que, por otro lado, mediante Oficio N° 04696-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (fojas 139), esta Subdirección solicitó nuevamente la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la precitada partida registral N° 11053256 al haber caducado la anotación que corre inscrita en el asiento D0003 de la citada partida; en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192". Cabe indicar, que actualmente el pedido de anotación preventiva se encuentra en el título 03488763-2022 en estado de liquidación.

**16.-** Que, en atención a lo expuesto, en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución, mediante Informe Preliminar N° 01636-2022-SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre del 2022, se determinó respecto de "el predio" lo siguiente:

- Respecto a la primera observación; "el MTC" si bien ha presentado el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 2021-3129274 expedido el 25.08.2021, en el cual hace referencia a un área de 519,17 m<sup>2</sup>, donde se concluye que forma parte del ámbito mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11053256 que recae en área de otros fines según título archivado N° 54410 de fecha 01.04.1998. Asimismo, también presentó Informe Técnico N° 006216-2021-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 31.03.2021 que hace referencia a la solicitud N°

1169022 del 27.03.2021, respecto a un área consulta de 450.13 m<sup>2</sup>, donde se concluye que recae sobre el ámbito mayor extensión inscrito en la partida registral N° 11053256, que recae en área de Capilla (Otros Fines) y en área de PARQUE 5, según referencia gráfica del título archivado N° 54410 de fecha 01.04.1998.

Al respecto, se advierte, que “el MTC” no adjuntó Plano Diagnóstico que permita identificar la relación gráfica entre “el predio” y las áreas consultadas en los CBC presentados, ya que estas últimas son menores a “el predio”, tal como lo establece el ítem ii del literal d) del punto 5.4.3 de la Directiva N° 001-2021/SBN; además, la Directiva es clara al señalar que el CBC debe ser respecto al área solicitada y tener una antigüedad no mayor a seis (6) meses. Por lo que “el MTC” no ha cumplido con subsanar la primera observación.

- Respecto a la segunda observación; “el MTC” ha señalado que el Visor de mapas de SUNARP carece de datos técnicos y no tiene digitalizado el ámbito materia de estudio, y más aún, dicha información difiere con la contenida en el título archivado correspondiente (en el que aparece que el equipamiento tiene un área de 2 359.50 m<sup>2</sup>) y de lo que figura en los CBC solicitados, dado que, de lo verificado, no aportan en identificar la condición de “el predio” por ser áreas menores a la solicitada en transferencia; asimismo, precisa que la superposición con la partida registral N° 49067152 correspondiente a la Parcelación Semirústica Canto Grande, es referencial de carácter gráfico, dado que el título archivado data del año 1962, por lo que el plano carece de datos técnicos; no obstante, al realizar el contraste gráfico aproximado con la imagen referencial adjunta al CBC, se visualiza que “el predio” solo recaería parcialmente sobre el ámbito de la partida registral N° 11053256 y parcialmente con el área consulta.

Por otro lado, señala que área de Otros Fines materia de la presente transferencia, corresponde a parte del Lote 1 de la Mz. W de la Habilitación Urbana Urbanización San Gabriel, inscrito en mérito al título archivado 54410 de fecha 01.04.1998, y que del equipamiento urbano de Otros Fines de 2 359.50 m<sup>2</sup> se solicitó únicamente el área de 2,118.04 m<sup>2</sup>, debido a que existe un expediente en curso que involucran el área restante de ese equipamiento (Expediente 292-2021/SBNSDDI). Precizando, que cuenta con otras áreas solicitadas que forman parte de la partida registral N° 11053256, advirtiendo de ello lo siguiente:

- En el Exp. 292-2021/SBNSDDI, corresponde al procedimiento donde “el MTC” solicitó la transferencia de un área de 450.13 m<sup>2</sup> de la partida registral N° 07023689 de la Oficina Registral de Lima, de propiedad de la Inmobiliaria Canto Grande S.A. con Uso de Parroquia, sin área remanente, ya que solicitó la totalidad del área inscrita en la mencionada partida, la cual fue aprobada mediante la Resolución N° 0892-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 01.09.2022. **No teniendo relación alguna con la partida registral N° 11053256 materia del presente trámite.**
- En el Exp. 868-2021/SBNSDDI, corresponde al área solicitada de 3 125.23 m<sup>2</sup>, que recae sobre el área de Circulación de la Urbanización San Gabriel, inscrita en la partida registral N° 11053256, cuyo procedimiento fue aprobado por la Resolución N° 0033-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13.01.2022, logrando independizarse a favor del MTC en la partida registral N° 15012367.
- En el Exp. 869-2021/SBNSDDI, corresponde al área solicitada de 4 575.09 m<sup>2</sup>, que recae sobre área de Parque 5 de la Urbanización San Gabriel, inscrita en la Partida N° 11053256, cuyo procedimiento de independización y transferencia fue aprobado por la Resolución N° 1121-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16.12.2021, con título de presentación observado tacha. Por tanto, solo en el expediente 868-2021/SBNSDDI se ha logrado su inscripción, dado que el área solicitada forma parte del área de circulación de la Urbanización San Gabriel. Por lo que “el MTC” no ha cumplido con subsanar la segunda observación.

- Respecto a la tercera observación; “el MTC” refiere que ello no impide la continuidad del trámite del presente expediente, por el contrario, corrobora el hecho de que el área solicitada (Otros Fines) constituye un área de propiedad estatal y por tanto es la SDDI la encargada de transferir al solicitante (en este caso el MTC) las áreas de aportes reglamentarios conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192, tal como lo dispone “la Directiva N° 001-2021/SBN”. Precizando que el título N° 2021-00192097, a la fecha, se encuentra tachado y fue observado debido a que quien había solicitado la independización era la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, debiendo haberlo realizado la SBN por tratarse de aportes. Por lo que “el MTC” ha cumplido con levantar la tercera observación.

**17.-** Que, en tal sentido, el “MTC” no ha subsanado la totalidad de las observaciones efectuadas mediante “el Oficio 1”, 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 inadmisibile 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, el “MTC” puede volver a presentar su requerimiento, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

**18.-** Que, asimismo, debido al presente pronunciamiento, se prescinde de notificar el Oficio N° 03553-2021/SBNDGPE-SDDI del 17 de agosto del 2021 (fojas 106-107 y 112) con el cual se comunicaría a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (en adelante “la Municipalidad”) sobre el procedimiento impulsado por el “MTC”.

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”, “la Directiva N° 001-2021/SBN”, el Decreto Supremo N° 011-2022, la Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0152-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** 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 Disponibilidad de Predios, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

**Regístrese, comuníquese y archívese.**

POI N° 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**