



RESOLUCIÓN N° 0202-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 880-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, 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** del área de 2 295,05 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 en la partida registral N° P02049146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 161496 (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 Oficio N° 4100-2021-MTC/19.03 presentado el 9 de agosto de 2021 [S.I.20773-2021 (fojas 1 al 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la entonces Directora de Disponibilidad de Predios, Abog. Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”), solicitó transferencia interestatal de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Construcción del anillo vial periférico de la ciudad Lima y Callao” (en adelante, “el proyecto”).

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

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

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° 03444-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021 (fojas 51 al 52), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P02049146 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”.

8. Que, mediante Memorandum N° 02665-2021/SBN-DGPE-SDDI del 13 de agosto del 2021 (foja 56), se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC de esta Superintendencia, la creación del registro de CUS correspondiente, en el cual conste la anotación preventiva del procedimiento de transferencia. Siendo que, mediante Memorando N° 02338-2022/SBN-DNR-SDRC del 01 de diciembre del 2022 (foja 78), la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 161496.

9. Que, como parte del procedimiento mediante Oficio N° 03527-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto del 2021 (fojas 59 al 60), esta Subdirección puso en conocimiento del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, como titular de “el predio”, que el “MTC” ha solicitado la 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”. El citado oficio fue notificado el 17 de enero del 2022, conforme consta en el cargo que forma parte del presente expediente (fojas 65).

10. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N° 01348-2021/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2021 (fojas 66 al 71), mediante el cual se advirtieron observaciones respecto de “el predio” y a la documentación adjunta a su solicitud, citada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron al “MTC” mediante el Oficio N° 04422-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 75 al 77)], conforme al detalle siguiente: **i)** el Plan de Saneamiento Físico Legal indica que “el predio” se encuentra libre de ocupaciones, edificaciones y posesionarios y no cuenta con zonificación asignada siendo de tipo urbano; sin embargo, según las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth del 27 de marzo de 2021 y tomas fotográficas anexadas, el lado este de “el predio” se encuentra ocupado por viviendas; **ii)** no se presentó el Certificado de Búsqueda Catastral con antigüedad no mayor a seis (6) meses, a fin de no afectar derecho de terceros, toda vez que en la partida registral N° P02049146 existen diversas anotaciones de independización; y, **iii)** se observa que las coordenadas de “el predio” en WGS-84 se superponen con el CUS 28396 (transferido al

“MTC”) y en PSAD-56 se encuentra desfasado con el plano de la partida registral N° P02049146. En tal sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar y/o realizar las aclaraciones que correspondan, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

11. Que, “el Oficio” fue notificado el **7 de diciembre del 2021** a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE del “MTC”, conforme consta del cargo del mismo (foja 75); 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, el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **22 de diciembre del 2021**.

12. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 7657-2021-MTC/19.03 presentado el 13 de diciembre del 2021 (S.I. N° 32027-2021) [fojas 79 al 81], es decir, dentro del plazo establecido, el “MTC” pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”, adjuntando, entre otros, la siguiente documentación: **i)** memoria descriptiva suscrito por ingeniero geográfico Alex Víctor Torres Tananta (fojas 82 al 85); **ii)** plano perimétrico – ubicación suscrito por ingeniero geográfico Alex Víctor Torres Tananta (fojas 86); **iii)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2021-3129304 (fojas 87 al 91); y, **iv)** copia informativa de título archivado con publicidad N° 2021-03175129 (fojas 92 al 113).

13. Que, revisada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Técnico Legal N° 0231-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2023, que contiene la Pre Acta de Conclusiones Técnicas N° 072-2022-EVT-SDDI del 28 de diciembre del 2022, según la cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

- Respecto a la observación señalada en el numeral i) del décimo considerando de la presente resolución, el “MTC” menciona que de acuerdo a las referencias registrales del Geoportal de SUNARP y el título archivado, las ocupaciones recaen sobre área libre del A.H. Miguel Grau; no obstante, no se ha dado mayores alcances sobre los ocupantes y las acciones que se realizará sobre estas; asimismo, en el sector Oeste de “el predio”, se observa que se encontraría ocupado parcialmente.

Al respecto, cabe precisar que el literal c) del numeral 5.4.3. de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, señala que el plan de saneamiento físico legal debe contener, entre otros, 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 ese sentido, en el presente caso, el “MTC” no presenta un nuevo Plan de Saneamiento físico Legal ni Informe Técnico Legal en el que pronuncie sobre las ocupaciones, edificaciones y/o poseionarios que recaen sobre “el predio”, ni realiza la evaluación de las mismas, a fin de determinar si correspondería el reconocimiento de mejoras, regulado en la Tercera Disposición Complementaria Final del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” o si, por el contrario, cabe la adquisición de “el predio” en virtud del procedimiento de trato directo, cuando se trate de supuestos regulados en el numeral 6.3 del artículo 6° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”. En consecuencia, se concluye que “el MTC” no ha cumplido con subsanar la primera observación contenida “el Oficio”.

- Respecto a la observación señalada en el numeral ii) del décimo considerando de la presente resolución, “el MTC” presenta el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 2021-3129304. En consecuencia, el “MTC” ha cumplido con levantar la segunda observación contenida “el Oficio”.
- Respecto a la observación señalada en el numeral iii) del décimo considerando de la presente resolución, se determinó con la presentación del Certificado de Búsqueda Catastral que “el predio” recae únicamente sobre la partida registral N° P02049146; por tanto, se descarta la superposición con el CUS N° 28396. Por otro lado, el “MTC” precisó que el área solicitada ha sido modificada de 2 295,05 m² a **2 295,71 m²**; sin embargo, no adjunta nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal y anexos, en el que se evalúe el área redimensionada (2 295,71 m²). En consecuencia, el “MTC” no ha cumplido con subsanar la tercera observación contenida “el Oficio”.

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

14. Que, en atención a lo antes expuesto, se tiene que el “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”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que el “MTC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia, 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”, la “Directiva N° 001-2021/SBN”, la Resolución N° 0066-2022/SBN, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0231-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo 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 **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección 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.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y archívese.

POI N° 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI