

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0231-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1071-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representada por el Director de la Dirección de Derecho de Vía, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 472,26 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Tamburco, provincia de Abancay, departamento de Apurímac, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura (hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego) en la partida registral N° 03016917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, Zona Registral N° X – Sede Cusco, con CUS N° 162847 (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° 28169-2021-MTC/20.11, presentado el 29 de septiembre de 2021 [S.I. N° 25509-2021 (foja 1)], PROVIAS NACIONAL del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el entonces Director de la Dirección de Derecho de Vía, Roller Edinson Rojas Floreano (en adelante, “PROVIAS”), solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de

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

“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: “Vía de Evitamiento de la ciudad de Abancay”.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “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, publicada 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” señala 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; y, según 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 misma 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° 04392-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2021 (foja 235 y 236), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° 03016917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay, Zona Registral N° X – Sede Cusco, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N° 04581-2021/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2021, notificado en la misma fecha (fojas 239 y 240), a través de la Plataforma de Interoperabilidad – PIDE, se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, que “PROVIAS” ha solicitado su independización y transferencia, en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “PROVIAS”, mediante el Informe Preliminar N° 01578-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de noviembre de 2021 (fojas 241 al 247), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en la provincia de Abancay, departamento de Apurímac, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura (hoy

Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego) en la partida registral N° 03016917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Abancay; no obstante, de la consulta realizada en la base gráfica registral se observa que “el predio” no recae gráficamente sobre algún ámbito registral; **ii)** en el Informe de Inspección técnica presentado, se señala que se trata de un predio rural de uso agrícola; **iii)** no cuenta con zonificación; **iv)** según el punto IV.1.1 del Plan de Saneamiento físico legal, no presenta ocupación ni edificación; sin embargo, se identificó a la posesionaria Justina Ávila Peña; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición predios formalizados, comunidades campesinas, concesiones forestales o reservas, áreas naturales protegidas, líneas de transmisión eléctrica, ni monumentos arqueológicos; **vi)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el plan de saneamiento físico legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas; no obstante, se advierte error material en la ubicación de “el predio”, el cual no es uniforme en los referidos documentos; **vii)** respecto al área remanente, se acogen a la cuarta disposición complementaria final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; **viii)** en el certificado de búsqueda catastral se indica que no se puede determinar que “el predio” se encuentre inscrito en la partida registral N° 03016917, información que difiere con lo descrito en el plan de saneamiento; **ix)** no presenta título archivado a pesar de que revisada la partida registral N° 03016917, se advierte que existen anotaciones de independización y que “el predio” forma parte de un área de mayor extensión; **x)** las fotografías adjuntas no presentan fecha; **xi)** de la revisión de la plataforma Geocatmin del INGEMMET, se visualiza superposición con la concesión minera de código N° 040013121, correspondiente al Derecho Minero “El Polvorín I”; y, **xii)** de la revisión de la plataforma Sicar del MIDAGRI, se visualiza superposición con la unidad catastral N° 00542.

10. Que, mediante el Oficio N° 05171-2021/SBN-DGPE-SDDI del 7 de diciembre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 249 y 250)], esta Subdirección comunicó a “PROVIAS” las observaciones advertidas en los puntos **i)**, **vi)** y **viii)** al **xii)** señaladas en el considerando precedente, a fin de que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva n° 001-2021/SBN”².

11. Que, habiendo tomado conocimiento “PROVIAS”, del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del Oficio N° 543-2022-MTC/20.11, presentado el 11 de febrero de 2022 [S.I. N° 04632-2022 (foja 251)], mediante la cual pretende subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2³ del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁴ (en adelante, el “TUO de la Ley N° 27444”).

12. Que, asimismo, mediante Oficio N° 13437-2022-MTC/20.11, presentado el 18 de noviembre de 2022 [S.I. N° 31307-2022 (fojas 292 y 293)], “PROVIAS” presentó documentación complementaria con relación al punto **iv)** del informe preliminar citado en el noveno considerando de la presente resolución, en la cual señala que respecto a la posesionaria identificada sobre “el predio”, esta fue advertida en el procedimiento previo de compensación por las afectaciones realizadas a los sujetos pasivos existentes en los predios destinados para el derecho de vía de “el proyecto”, habiéndose realizado la compensación en virtud del artículo 6.3 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, por medio del trato directo según los artículos 16° y 19° de la referida norma, por consiguiente, se ha abonado el pago del valor de las tasaciones realizadas, lo cual se acredita con la Resolución Directoral y formulario registral.

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.

³ **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas**

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

⁴ aprobado mediante Decreto Supremo n° 004-2019-JUS.

13. Que, al respecto, es preciso señalar que, el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, en sus títulos II y III desarrollan el mecanismo para la adquisición de predios, siendo que, en el numeral 6.3⁵ del artículo 6° de la citada norma señala que, tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el Sujeto Pasivo es el poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o a través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas la calidad de prueba obligatoria de conformidad con leyes de la materia. Asimismo, el artículo 19° de la norma en mención, establece que la adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de Obras de Infraestructura se realizará por trato directo entre el Sujeto Activo y Sujeto Pasivo, en forma previa o posterior a la ley que autorice su Expropiación, aplicándose únicamente el procedimiento establecido en dicha Ley (el subrayado es nuestro).

14. Que, asimismo, el artículo 20° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” ha establecido un procedimiento para la referida Adquisición, el cual culmina con su inscripción en los registros públicos, dentro de los siete días hábiles de recibida la solicitud, a nombre del Beneficiario; de acuerdo con el artículo 22° del mismo cuerpo normativo.

15. Que, en atención a lo precisado en los considerandos precedentes, para el presente caso se debe tener en cuenta lo siguiente: i) respecto a la condición de “el predio”, revisado el Plan de Saneamiento Físico Legal, si bien se señala que “el predio” constituye un bien de dominio público estatal, toda vez que se encuentra dentro de la franja del Derecho de Vía de la construcción de la Vía Evitamiento de la ciudad de Abancay; no obstante, se ha verificado que física y registralmente “el predio” constituye un bien de dominio privado estatal, lo cual se corrobora con el Informe de Inspección Técnica y panel fotográfico presentado, en los que se aprecia que “el predio” es de naturaleza rural y tiene uso agrícola; por lo que, no está siendo destinado a un uso o servicio público; y, ii) respecto al procedimiento de adquisición de “el predio”, cabe mencionar que según el numeral 4.1 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se define a la adquisición como la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la Obra de Infraestructura, del Sujeto Pasivo a favor del Beneficiario como resultado del trato directo, el cual se encuentra regulado en los artículos 16° al 23° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”. En ese sentido, se concluye que “PROVIAS”, en calidad de Beneficiario, ha iniciado el procedimiento de adquisición de “el predio” con la señora Justina Ávila Peña, identificada como Sujeto Pasivo, de acuerdo con el numeral 6.3 del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”; por lo que, no corresponde continuar con el procedimiento de Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, ya que son dos procedimientos alternativos con supuestos distintos, los cuales concluyen con la inscripción registral a favor del Beneficiario.

16. Que, en atención a lo antes expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada, dado que ha quedado acreditado que “PROVIAS” ha iniciado el procedimiento de Adquisición para hacerse del dominio de “el predio”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0262-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** 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 – PROVIAS NACIONAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

⁵ Artículo 6.3.- Tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el Sujeto Pasivo es el poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o a través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas la calidad de prueba obligatoria de conformidad con las leyes de la materia.

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

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

Comuníquese y archívese
P.O.I. 18.1.2.6

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI