



RESOLUCIÓN N° 0287-2023/SBN-DGPE-SDDI

VISTO:

San Isidro, 31 de marzo del 2023

El Expediente N° 377-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del predio de 456,10 m², ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, en la Partida Registral N° P01356196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 154262 (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° 1608-2021-MTC/19.03 presentado el 23 de abril de 2021 [S.I. 10080-2021 (foja 1)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representada por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”), solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio” en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la obra de infraestructura denominada: “*Construcción del Anillo Vial periférico de la ciudad de Lima y Callao*”, (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 2 al 5); **b)** Informe Técnico Legal N° 041-2021-MTC/19.03 (fojas 6 al 9); **c)** panel fotográfico (foja 10); **d)** plano perimétrico – ubicación (foja 11); **e)** memoria descriptiva (foja 12); **f)** copia informativa de la partida registral N° P01356196 (fojas 13 al 17); y, **g)** copia informativa de la partida registral N° P01343106 (fojas 18 al 36).

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

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

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”). Asimismo, de acuerdo con la Única Disposición Complementaria Transitoria de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, el procedimiento de transferencia de propiedad iniciado antes de la entrada en vigencia de la Directiva en mención, que se encuentre en trámite – como en el caso en concreto – se ajusta a lo dispuesto en dicha norma, en el estado en que se encuentren; en consecuencia, corresponde adecuar el presente procedimiento a la normatividad vigente.

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, Oficio N° 02617-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2022 (foja 58), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, en la Partida Registral N° P01356196 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 que obra inscrita en el asiento N° 00005 de la citada partida registral.

8. Que, efectuada la evaluación técnica de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 00711-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de mayo de 2021 (fojas 43 al 45), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la Urbanización Víctor Raúl Haya de la Torre Mz. P, Lote 35, en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor Asociación Pro – Vivienda Víctor Raúl Haya de la Torre en la partida N° P01356196 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** revisado el Plano de Trazado y Lotización n° 0422-COFOPRI-2014-GT en el datum PSAD56, que obra en el acervo digital Base Temática – COFOPRI con la que cuenta esta Superintendencia, se verificó que “el predio”, corresponde al área destinada a Servicios Comunales: Iglesia, lo cual coincide con la partida registral y visor de COFOPRI – GEOLLAQTA; **iii)** tiene zonificación RDM según Ordenanza Municipal N.° 620-2015-MML. Independencia – ATN I, (Ordenanza N.° 1015-MML, del 19.04.07, publicado el 14.05.2007; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con concesiones mineras, comunidades campesinas, reservas naturales ni monumentos arqueológicos; **v)** los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico legal se encuentran firmados por verificador catastral; **vi)** el título N° 1076318-2021, correspondiente a la

solicitud de anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia, fue observado, dado que no figura como titular el Estado, sino la Asociación Pro-Vivienda Víctor Raúl Haya de La Torre.

9. Que, aunado a la evaluación técnica señalada en el considerando precedente, se procedió a efectuar la evaluación legal correspondiente, de la cual se advirtió que: **i)** en el punto 4.4 del Plan de Saneamiento Físico Legal y el punto 4.4 del Informe Técnico Legal N° 041-2021- MTC/19.03, se señala que “el predio” se encuentra ocupado por una iglesia, lo cual se corrobora con las imágenes del Google Earth donde se visualiza que viene siendo ocupado por la “Capilla San Vicente de Padua”, situación que discrepa con lo advertido en el numeral 5.4 del Informe técnico legal antes citado, que indica que se encuentra ocupado por la Municipalidad Distrital de Independencia; y, **ii)** teniendo en cuenta que revisada la partida N° P01343106, de la cual se independiza “el predio”, se advierte en su asiento 00004, que “el predio” está destinado para servicios comunales; no obstante, corresponde que se evalúe y pronuncie si el presente pedido se encuentra en el supuesto establecido en el marco legal del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192.

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 02129-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de junio de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 46 y 47)], esta Subdirección comunicó al “MTC” las observaciones descritas en el numeral **vi)** del octavo considerando de la presente resolución y las señaladas en el considerando precedente, a efectos de que estas sean subsanadas y/o aclaradas; otorgándole el plazo de treinta (30) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar el abandono del procedimiento de conformidad con lo establecido en el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”).

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 7 de junio de 2021 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 48); 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 19 de julio de 2021; habiendo el “MTC” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 3387-2021-MTC/19.03 el 21 de junio de 2021 [S.I. N° 15621-2021 (foja 50)], a efectos de subsanar las observaciones comunicadas en “el Oficio”.

12. Que, de la evaluación de la documentación presentada por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 00185-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de febrero de 2023, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la observación registral del título N° 1076318-2021, el “MTC” precisa que “el predio” al ser un equipamiento urbano destinado a servicios comunales constituye un bien de dominio público del Estado; por lo que, independientemente de la observación registral, ello no acarrea ni limita el procedimiento de transferencia; **ii)** respecto a la discrepancia advertida sobre la ocupación de “el predio”, señala que fue producto de un error material siendo lo correcto que se encuentra ocupado por una Iglesia; y, **iii)** respecto a la normativa aplicable, el “MTC” precisa que si bien la partida N° P01356196 tiene como titular registral a la Asociación Pro Vivienda Víctor Raúl Haya de la Torre, se advierte en el asiento 00004 de la partida N° P01343106 (Predio Matriz), de la cual se independiza “el predio”, el cuadro de distribución de áreas de la Urbanización Víctor Raúl Haya de la Torre, que comprende un área de equipamiento urbano, tales como, los servicios comunales, el cual constituye un bien de dominio público; por lo tanto, solicita la transferencia de “el predio” al amparo del segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”². En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que el “MTC” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde precisar que, si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Asociación Pro – Vivienda Víctor Raúl Haya de La Torre, conforme consta en el Asiento 00001 de la partida registral N° P01356196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; también es cierto que se ha determinado que en el mismo

² “Artículo 41.- Transferencia de inmuebles de propiedad del Estado u otorgamiento de otros derechos reales
41.1 (...)”

La SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.

(...). (el subrayado es nuestro)

asiento del partida antes citada, así como en el asiento 00004 de su partida matriz N° P01343106, se encuentra inscrita la Habilitación Urbana de Oficio denominada “Urbanización Víctor Raúl Haya de la Torre”, de conformidad con la Resolución N° 137-2014-COFOPRI/OZLC modificada por Resolución N° 0438-2014-COFOPRI/OZLC de fecha 6 de mayo del 2014 y el Plano de Trazado y Lotización N° 422-COFOPRI-2014-OZLC, que aprueban y complementa la información contenida en el Plano signado con el N° 002-MDI-2013-GDU aprobado por la Resolución Gerencial n° 233-2013-GGU/MDI de fecha 24 de diciembre de 2013, expedida por la Municipalidad Distrital de Independencia, en cuyo cuadro general de distribución de áreas, se consigna el área de 45 283,70 m² como área de equipamiento urbano, que comprende un área de 456,10 m² destinada a Servicios Comunales afectados por periférico vial, sobre la cual recae “el predio”; por lo que, constituye un bien de dominio público Estatal.

14. Que, asimismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con los numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, se colige que en caso así lo haya requerido el solicitante, la “SDDI” se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

15. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” es una obra de infraestructura de gran envergadura que ha sido declarada de necesidad, utilidad pública e interés nacional en el numeral 9 del artículo 11° del Decreto de Urgencia N° 018-2019, Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias para la promoción e implementación de los proyectos priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura para la competitividad (en adelante, “Decreto de Urgencia N° 018-2019”).

16. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, para que se destine a la ejecución de la obra de infraestructura denominada: “*Construcción del Anillo Vial periférico de la ciudad de Lima y Callao*”.

18. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

19. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”³.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Decreto de Urgencia N° 018-2019”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0323-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del predio de 456.10 m², ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P01356196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 154262 a favor del MINISTERIO DE TRANSPORTES

³ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

Y COMUNICACIONES – MTC, requerido para la ejecución de la obra: de infraestructura denominada: *“Construcción del Anillo Vial periférico de la ciudad de Lima y Callao”*.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en 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, y comuníquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI