

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0298-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 31 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 681-2021/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 solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, de un área de 6 810,26 m² que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Luis, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07025026 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, con CUS N° 159024 (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, 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 el Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 3557-2021-MTC/19.03 presentado el 2 de julio de 2021 [S.I. 16748-2021 (fojas 1 al 3)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, "MTC"), solicitó la independización y transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: "Construcción del 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,

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

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"). 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; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la normatividad vigente.

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° 02812-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2021 (fojas 25 y 26), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° 07025026 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 se inscribió en el asiento D0001 de la partida en mención, que caducó de pleno derecho el 8 de julio de 2022; por lo que, mediante Oficio N° 04526-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de noviembre de 2022 (fojas 90 y 91), se solicitó la anotación preventiva correspondiente, generándose el título N° 01778047-2022, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el "MTC", mediante Informe Preliminar N° 01130-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2021 (fojas 28 al 33), que contiene las observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron al "MTC", mediante Oficio N° 03995-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2021 [en adelante, "el Oficio" (fojas 41 y 42)], siendo las siguientes: **i)** no se presentó título archivado que contenga los documentos técnicos-legales, que sustenten que "el predio" forme parte del área de vías de la avenida Circunvalación; **ii)** no se presentó el certificado de búsqueda catastral de "el predio", que es necesario toda vez que la partida indicada tiene diversas anotaciones de independización; y, **iii)** no se presentó fotografías de "el predio", las cuales deben tener una antigüedad no mayor a un (01) año. En ese sentido, se le otorgó 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°

9. Que, “el Oficio” fue notificado el 21 de setiembre de 2021 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 41); 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 en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 5 de octubre de 2021; habiendo el “MTC” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 5242-2021-MTC/19.03 presentado el 27 de setiembre de 2021 [S.I. N° 25185-2021 (fojas 43 al 80)], a efectos de subsanar las observaciones comunicadas en “el Oficio”.

10. Que, de la evaluación efectuada a la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N° 01763-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 3 de diciembre de 2021 (fojas 82 al 84), complementado con el Informe Técnico Legal N° 0176-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de febrero de 2023 (fojas 92 al 103), según los cuales se determinó lo siguiente: **i)** el “MTC” cumplió con presentar el título archivado N° 1177 de fecha 2 de marzo de 1972 correspondiente a la partida registral N° 07025026, inscrita a favor de terceros, donde obra el plano y la escritura pública de la Hacienda “Cahuachi” del distrito de Surco, provincia y departamento de Lima, en los que se define la existencia de una parcela de 37 241,00 m² ocupada por el Gobierno para la construcción de la carretera Panamericana Sur (aclarando que corresponde a la Av. Circunvalación); sin embargo, como resultado de la evaluación gráfica entre los polígonos registrales identificados y el polígono solicitado en transferencia, contrastado con el plano del título archivado, se aprecia que “el predio” se encuentra parcialmente fuera de los límites gráficos de la indicada parcela definida para la Av. Circunvalación; **ii)** el “MTC” cumple con presentar certificado de búsqueda catastral, del cual se advierte que “el predio” además de formar parte de la partida registral N° 07025026, se encontraría en superposición con la partida registral N° 11052099, respecto de la cual el “MTC” no se pronuncia; y, **iii)** el “MTC” presentó panel fotográfico con tres (3) tomas fotográficas de “el predio”, de fecha de inspección realizada el 29 de abril de 2021.

11. Que, aunado a ello, se procedió con la evaluación legal correspondiente, de la cual se determinó que el título archivado N° 1177 de fecha 2 de marzo de 1972 presentado por el “MTC”, contiene una escritura pública de división y partición de patrimonio hereditario y adjudicación entre condóminos de fecha 24 de noviembre de 1969, otorgada ante notario de Lima Ricardo Fernandini Arana, en donde consta que Manuela Bielich de Labarthe cede y transfiere sus derechos de participación en las acciones y derechos que tiene sobre el Fundo Cahuachi (predio matriz señalado por el “MTC”), a favor de Laura Labarthe de Fernandini, declarándose – entre otros – que sobre el Fundo Cahuachi existe un área ocupada por el Gobierno para la construcción de la carretera Panamericana Sur; sin embargo, tal declaración no constituye una transferencia de dominio del área ocupada a favor del Estado. Asimismo, revisada la partida registral N° 07025026 invocada por el “MTC”, se advierte que el Fundo Cahuachi se encuentra inscrito a favor de un privado y no a favor de una entidad estatal; del mismo modo, tampoco cuenta con habilitación urbana y aportes reglamentarios.

12. Que, en atención a lo expuesto, se debe tener en consideración que en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se faculta a esta Superintendencia a transferir u otorgar otro derecho real respecto de: **i)** 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; y, **ii)** 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. En ese sentido, siendo que el propietario de “el predio” es un privado y, además, no se ha acreditado la existencia de un proceso de habilitación urbana, que prevé la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del Estado (como vías), a través de la presentación de la respectiva resolución y plano que apruebe dicha habilitación, esta Superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de “el predio”; en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por el “MTC”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

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”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0314-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **INDEPENDIZACIÓN Y 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**, 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 y comuníquese
P.O.I. 19.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI