

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0491-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 1349-2021/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 petitiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 13 948,84 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° 70041720 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS N° 165295 (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.º 019-2019-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 50° y 51° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 7363-2021-MTC/19.03 presentado el 1 de diciembre de 2021 [S.I. N° 32029-2021 (fojas 1 y 2)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (en adelante, el “MTC”) representado por la entonces Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras, solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio” en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 4 al 15); **b)** informe de inspección técnica (fojas 16 y 17); **c)** panel fotográfico (fojas 18 y 19); **d)** plano perimétrico – ubicación y su memoria descriptiva (fojas 20 al 24); y, **e)** plano diagnóstico (foja 25).

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

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, "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 Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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 (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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Oficio N° 05323-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021 (fojas 26 y 27), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral N° 70041720 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", la cual fue inscrita en el asiento D00002 de la citada partida registral, que actualmente no se encuentra vigente por haber caducado de pleno derecho; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, 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° 00215-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de enero de 2022 (fojas 34 y 35), notificado con fecha 25 de enero de 2022, se hace de conocimiento como administrador de "el predio" a la Municipalidad Provincial del Callao que el "MTC" ha solicitado la transferencia de "el predio", en el marco 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 de la norma en mención.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el "MTC", se emitió el Informe Preliminar N° 01880-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021 (fojas 29 al 33) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose una observación, la cual se trasladó al "MTC" mediante el Oficio N° 00947-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2022 [en adelante, "el Oficio" (fojas 40 al 41)], siendo la siguiente: De la lectura de la partida registral N° 70041720 se advierte que el titular registral de "el predio" es la empresa ONIX S.A.; al respecto, corresponde señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud, teniendo en cuenta que a la fecha aún figura a nombre de un privado, debiendo presentar el Título Archivado donde obre los documentos

técnicos y legales, en los que se precise que "el predio" corresponde a área de circulación de la Av. Elmer Faucett. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN"<sup>2</sup>.

**10.** Que, "el Oficio" fue notificado el 21 de marzo de 2022 a través de la Plataforma de Interoperabilidad del "MTC", conforme consta en el cargo del mismo (foja 40); 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 4 de abril de 2022; habiendo el "MTC" remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 1657-2022-MTC/19.03 presentado el 1 de abril de 2022 [S.I. N° 09544-2022 (fojas 42 al 66)], a efectos de subsanar la observación formulada en "el Oficio"; para tal efecto, adjunta la partida registral N° 70041720 (Ficha 1042) y la Resolución N° 029.97-MPC/DGDU del 20 de marzo de 1997.

**11.** Que, en ese sentido, de la evaluación legal efectuada, se determinó que "MTC" argumenta lo siguiente: **i)** el predio inscrito en la partida registral N° 70041720 a favor de ONIX S.A. tiene un área total de 27 221.36 m<sup>2</sup>; no obstante, mediante Resolución N° 029-97-MPC/DGDU del 20 de marzo de 1997 emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, se resuelve autorizar la independización a favor de terceros un área de 7 718.74 m<sup>2</sup>, quedando un área remanente de 19 502.62 m<sup>2</sup>, de conformidad con el Plano N° 016-96-MPC-DGDU-DUC, dicha modificación de área se encuentra inscrita en el Asiento 3-b) de la Ficha N° 1042 que continua en la citada partida registral, en merito al Título Archivado N° 3902-1997, **ii)** mediante Ordenanza Municipal N° 018 del 5 de octubre de 1996, se aprobó el Plan Urbano Director N° 1995-2010, cuyo plano de zonificación asigna, entre otros, que el área remanente (19 502.62 m<sup>2</sup>) se encuentra afectada para el intercambio vial Faucett – Gambetta, es decir, estaba considerado una vía para el uso público, adoptando los elementos de inalienable, inembargable e imprescriptible; y, **iii)** a través de los dispositivos legales con rango de ley y documentos administrativos antes señalados, se cedió a favor del Estado el área de 19 502.62 m<sup>2</sup> de uso público, sobre la cual recae "el predio", siendo este una vía consolidada, conforme consta de la inspección técnica realizada.

**12.** Que, al respecto, se debe tener en consideración que en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° 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; 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 ambos casos, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

**13.** Que, en ese sentido, en el presente caso, se ha determinado que: **i)** "el predio" se encuentra inscrito en la partida registral N° 70041720 a favor de ONIX S.A.; y, **ii)** de la revisión de la documentación presentada, es decir, la Resolución N° 029-97-MPC/DGDU del 20 de marzo de 1997 emitida por la Municipalidad Provincial del Callao que autoriza la independización<sup>3</sup> del área de 7 718.74 m<sup>2</sup> a favor de TUCAN S.A. descrita en el asiento 2-b) de la Ficha N° 1042 que continua en la partida registral N° 70041720 y el Plano N° 016-96-MPC-DGDU-DUC, en el que consta un área remanente 19 502.62 m<sup>2</sup>, sobre la cual recae "el predio", así como, de la partida registral N° 70041720 de donde proviene "el predio", no se advierte que se haya llevado a cabo un procedimiento de habilitación urbana<sup>4</sup>, a fin de que resulte aplicable el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", concordado con el numeral 5.7 de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> INDEPENDIZACIONES

II-XXIII-1

Definición: En la división sin cambio de uso, en parcela, de un predio rústico ubicado en zona de expansión urbana.

<sup>4</sup> LEY N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

*\*Artículo 3.- Definiciones*

*Para los fines de la presente Ley, entiéndese por:*

14. Que, por lo antes expuesto, 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”, de conformidad con la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo N° 1192”; 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.

De conformidad con lo establecido en el “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”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 568-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** – Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, por los fundamentos expuesto en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

**P.O.I. 18.1.2.8**

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

1. *Habilitación Urbana*

*El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.*

(...)"