



RESOLUCIÓN N° 0505-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1347-2021/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 EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 914,25 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° 70090717 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS N° 164830 con CUS N° 164830(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 (en adelante “ROF de la SBN”)

2. Que, mediante escrito s/n presentado el 13 de diciembre de 2021 [S.I. 32016-2021 (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 Pacherrres, 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)** Formato de Solicitud (fojas 3); **b)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 4 al 15); **c)** Informe de Inspección Técnica (fojas 16 y 17); **d)** panel fotográfico (fojas 18 y 19); **e)** plano perimétrico – ubicación y su memoria descriptiva (fojas 20 al 23); **f)** plano diagnóstico

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

(foja 24); **g**) partida registral N° 70090717 (fojas 25 y 26); y, **h**) título archivado N° 4643 del 09-11-1994 (27 al 31).

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° 05321-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021 (fojas 32 y 33), 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° 70090717 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 obra inscrita en el asiento D00001 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° 00218-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de enero de 2022 (fojas 42 y 43), notificado con fecha 25 de enero de 2022 (foja 47), 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° 01881-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de diciembre de 2021 (fojas 37 al 41), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose una observación, la cual se trasladó al “MTC” mediante el Oficio N° 00962-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 49 y 50)], siendo la siguiente: De la lectura de la partida registral N° 70090717, se advierte que el titular registral de “el predio” es Inversiones Marítimas Universales Perú S.A.; al respecto, corresponde señalar el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad de “el predio”, teniendo en cuenta que a la fecha aún figura a nombre de un privado. 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 la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

10. Que, “el Oficio” fue notificado el 22 de marzo de 2022 a través de la Plataforma de Interoperabilidad del “MTC”, conforme al cargo de recepción (foja 49); 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 abril de 2022; habiendo el “MTC” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 1683-2022-MTC/19.03 presentado el 5 de abril de 2022 [S.I. N° 09777-2022 (fojas 51 al 60)], a fin de subsanar la observación formulada en “el Oficio”, para tal efecto, adjunta la Resolución N° 745-94-MOC/DGPU del 20 de octubre de 1994 y fotografías del plano N° 008-94-MPC-DGDU-DUC.

11. Que, en ese sentido, de la evaluación legal efectuada, se determinó que el “MTC” argumenta, entre otros, lo siguiente: **i)** el predio denominado Sub Parcela A, inscrito en la partida N° 70090717 de la Oficina Registral del Callao a favor de Inversiones Marítimas Universales Perú S.A., tiene un área total de 44 818,91 m², en mérito a la independización aprobada mediante Resolución N° 745-94-MPC/DGDU del 20 de octubre de 1994 emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, en la cual se consignan las afectaciones de vías y cuadro de áreas de la Sub Parcela A, destinándose un área de 4 855,00 m² para el uso de vías y un área de 39 963,91 m² para área útil, conforme consta en el Título Archivado N° 4643-1994; en ese sentido, precisa que a través de los dispositivos legales con rango de ley y documentos administrativos antes señalados, se cedió a favor del Estado el área de 4 855,00 m² de uso público, sobre la cual recae “el predio”, siendo este una vía consolidada, conforme consta de la inspección técnica realizada; y, **ii)** teniendo en cuenta que “el predio” viene siendo usado como vía, es un bien de dominio público, adoptando los elementos de inalienable, inembargable e imprescriptible, asimismo, señalan la aplicación de la Vigésimo Primera Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo N° 1192”, entre otras normas.

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° 70090717 a favor de Inversiones Marítimas Universales Perú S.A.; y, **ii)** de la revisión de la documentación presentada, es decir, de la Resolución N° 745-94-MPC/DGDU del 20 de octubre de 1994 emitida por la Municipalidad Provincial de el Callao que autoriza la independización³ del área de 44 818,91 m² y dispone un área de 4 855,00 m² afectada por vía, sobre

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.

³ INDEPENDIZACIONES

II-XXIII-1

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

la cual recae “el predio”; así como, de la partida registral N° 70090717 de donde proviene “el predio”, no se advierte que se haya llevado a cabo un procedimiento de habilitación urbana⁴, 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”.

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 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal 0587-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁴ LEY N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

“Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndese por:

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.

(...)”