



RESOLUCIÓN N° 0534-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 838-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el Director 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 DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto de un área total de 3 595,95 m², conformada por dos (2) áreas distribuidas de la siguiente manera: **Área 1:** 3 010,10 m² y **Área 2:** 585,85 m², que forman parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 44995565 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignados con CUS N° 173694 y N° 173695, respectivamente (en adelante, “los predios”); 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° 5267-2022-MTC/19.03 presentado el 22 de agosto de 2022 [S.I. N° 22116-2022 (fojas 2 al 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Javier Boyer Merino (en adelante, el “MTC”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “los

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

predios” en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el proyecto denominado: “*Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao*”.

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, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se 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 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° 02997-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022 (foja 96 y 97), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la Partida Registral N° 44995565 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 “Decreto Legislativo N° 1192”, generándose el título N° 02564431-2022, 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 la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N° 01139-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2022 (fojas 102 al 112), en el cual se determinó, respecto de “los predios”, entre otros, lo siguiente; **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de Kamagi Corporación de Servicios Generales S.A.C y otros, en la partida registral N° 44995565 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** no se advierte la existencia de una habilitación urbana aprobada y vigente en la citada partida registral; **iii)** se encuentra sobre área de vías, sobre el cual se advierte tránsito público; **iv)** no cuenta con zonificación asignada; **v)** se encuentra desocupado, no cuenta con edificaciones ni posesionarios y actualmente es usado como vía pública; **vi)** no presenta superposición con solicitudes en trámite ni procesos judiciales sobre su ámbito; asimismo, no se

superpone con concesiones mineras, predios rurales, comunidades campesinas, restos arqueológicos, área forestal y de fauna silvestre, área de riesgos naturales; **vii)** de la consulta realizada en el Visor de Mapas de OSINERGMIN, se advierte que el Área 1 se superpone parcialmente con tendido eléctrico de baja tensión; y, **viii)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de Predios de "SUNARP".

9. 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.

10. Que, en el caso en concreto, mediante Informe Técnico Legal N° 0610-2023/SBN-DGPE-SDDI e Informe Técnico Legal N° 0611-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2023 (fojas 116 al 121), se determinó que, la titularidad de "los predios" se encuentra inscrita a favor de terceros, teniendo en cuenta que, de la revisión del Título Archivado N° 115655 del 13 de noviembre de 1991, se advierte que con Resolución Directoral N° 299-89-DGRA/AR de fecha 21 de agosto de 1989, emitida por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, que confirma la Resolución Directoral N° 532-88-UAD-VI-L de fecha 28 de noviembre 1988, mediante la cual, la Unidad Agraria Departamental VI – Lima ha calificado como beneficiario de la Reforma Agraria a Juan Espinoza Cerna respecto de la Unidad Catastral N° 10249 con una superficie de 0.7000 has (7 000 m²), correspondiente al Lote 36 del predio rustico denominada "Santa Rosa", ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima. Asimismo, de la revisión de la partida registral N° 44995565, sobre la cual recaen "los predios", existen asientos de inscripción de compraventa de acciones y derechos a favor de terceros y no se advierte la existencia de una habilitación urbana², lo cual es corroborado también con la información señalada en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado; razón por la que, no resulta aplicable el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", al no concurrir los requisitos descritos en el numeral 5.7) del artículo 5° de la citada Directiva, para considerar que "el predio" ha sido otorgado como área de aporte reglamentario y/o vía a favor del Estado en proceso de habilitación urbana.

11. Que, de acuerdo a lo expuesto, siendo que los propietarios de "los predios" son privados 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, a través de la presentación de la respectiva resolución y plano que apruebe dicha habilitación, esta Superintendencia no se encuentra con competencia habilitada para aprobar la transferencia de "los predios", 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", "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 0610-2023/SBN-DGPE-SDDI y el Informe Técnico Legal N° 0611-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**

² INDEPENDIZACIONES
II-XXIII-1

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

- **MTC**, 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.gob.pe/sbn).

Comuníquese y archívese.

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI