



RESOLUCIÓN N° 0589-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1344-2021/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 peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 736,01 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° 70327885 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS N° 165273 (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 la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito s/n presentado el 12 de diciembre de 2021 [S.I. N° 31911-2021 (fojas 1 al 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, 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 Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el proyecto denominado: “*Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao*” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 5 al 19); **b)** informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 20 al 23); **c)** plano diagnóstico de “el predio” (foja 24); **d)** perimétrico - ubicación de “el predio” y memoria descriptiva (fojas 5 al 27); **e)** fotografías del título archivado (fojas 28 al 48); y, **f)** copia informativa de la partida registral N° 70327885 (fojas 49 al 55).

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley n.° 30047, ley n.° 30230, decreto legislativo n.° 1358 y decreto legislativo n.° 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, 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° 05293-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2021 (fojas 156 y 57), 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° 70327885 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 se inscribió en el asiento D00003 de la partida en mención en mérito al título N° 2021-03544938 presentado el 16 de diciembre de 2021, por lo que, a la fecha no se encuentra vigente; 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 técnica de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 01890-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2021 (fojas 62 al 67), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito del Callao, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Miguel Martin Pittman Arambulo y Rosa Milagros De la Cruz Marsano en la partida registral N° 70327885 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** en el asiento B0002 de la partida registral N° 70327885, consta inscrita la habilitación urbana nueva para uso comercial en mérito a la Resolución N° 094-2007-MPC-GGDU de fecha 14 de agosto de 2007 y el plano de código N° 008-07-MPC-GGDU-GPUC, constando que el área de 736,01 m² se encuentra afectada para vías (Av. Elmer Faucett), sobre el cual recae totalmente “el predio”; por lo que constituye un bien estatal de dominio público por su origen y uso público; **iii)** respecto a su zonificación, se encuentra en área de vías correspondiente a la Av. Elmer Faucett, de acuerdo a lo señalado en el Plano de Zonificación del distrito del Callao aprobado mediante Ordenanza N° 023-2019; asimismo, se encuentra desocupado, sin edificaciones ni posesionarios; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes de ingreso en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con áreas forestales y de fauna silvestre, predios rurales, monumentos

arqueológicos, concesiones mineras, áreas naturales protegidas ni zonas de riesgo naturales; **v)** según la plataforma web de OSINERGMIN, se visualiza que “el predio” se superpone con líneas de tensión; **vi)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado. Asimismo, de la evaluación legal se advirtió que el “MTC” debía señalar el marco legal que le otorga al Estado la titularidad de “el predio”, teniendo en cuenta que a la fecha la inscripción registral figura a nombre un privado.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 00168-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de enero de 2022 (fojas 68 y 69), notificado con fecha 24 de enero de 2022 (foja 70), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Provincial del Callao, que el “MTC” ha solicitado la transferencia del mismo, 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.

10. Que, mediante el Oficio N° 01492-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de mayo de 2022 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 91 y 92)], esta Subdirección comunicó al “MTC” la observación legal indicada en el octavo considerando de la presente resolución, a fin que ésta sea aclarada y/o subsanada, otorgándole 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° 001-2021/SBN”.

11. Que, “el Oficio 1” fue notificado con fecha 9 de mayo de 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 91); 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 23 de mayo de 2022; habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 2701-2022-MTC/19.03, presentado el 13 de mayo de 2022 [S.I. N° 12882-2022 (foja 93 al 95)], para efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 1”.

12. Que, de la revisión de la documentación presentada por el “MTC”, mediante Informe Técnico Legal N° 0682-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023, se concluye que, respecto a la titularidad inscrita a favor de privados, el “MTC” señala que “el predio” corresponde a un área de vías, cedida a favor del Estado producto de una habilitación urbana conforme al plano y resolución de recepción de obras de la habilitación urbana, por lo que constituye un bien de dominio público, siendo 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”. En ese sentido, se concluye que el “MTC” ha subsanado la observación realizada en “el Oficio 1” y cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del octavo considerando de la presente Resolución, corresponde precisar que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la sociedad conyugal conformada por Miguel Martin Pittman Arambulo y Rosa Milagros De la Cruz Marsano, conforme consta en el asiento C0004 de la partida registral N° 70327885 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; también es cierto que, en el asiento B0002, obra inscrita la Resolución N° 094-2007-MPC-GGDU de fecha 14 de agosto de 2007 expedida por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, que resuelve aprobar la habilitación urbana nueva para uso comercial en etapa de aprobación de habilitación del inmueble de 1 480,93 m² identificada como subparcela 10 de la parcela 3-A del Ex Fundo La Taboada; asimismo, se aprueba el plano de código N° 008-07-MPC-GGDU-GPUC y el cuadro de áreas, en el cual consta que el área de 736,01 m² se ha destinado para vías (Av. Elmer Faucett), sobre el cual recae “el predio”; por lo que, constituye un bien estatal de dominio público, teniendo en cuenta lo señalado en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”² concordado

² **a) Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

con el artículo 10° de la Ordenanza Municipal N° 023-2018, que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022³.

14. Que, por otro lado, cabe indicar que, mediante escritos s/n presentados el 9 de septiembre y 25 de octubre del 2022 [S.I. N° 23841-2022 (fojas 96 al 120) y S.I. N° 28377-2022 (fojas 126 al 171), respectivamente], la señora Yrma Micaela Vásquez Velarde, quien señala actuar en representación de Miguel Martín Pittman Arambulo y Rosa Milagros De la Cruz Marsano, solicitó a esta Superintendencia el pronunciamiento técnico legal respecto de “el predio” y el cese de todo acto administrativo de transferencia de “el predio”; no obstante, mediante el Oficio N° 02844-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2022 (foja 177), notificado en la misma fecha, a través de la casilla electrónica⁴ asignada, conforme consta del cargo del mismo (foja 178), se comunicó que de acuerdo al artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, no es posible atender su petitorio; por lo que, corresponde continuar con el presente procedimiento.

15. Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 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, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

16. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarada de necesidad pública e interés nacional de acuerdo con el subnumeral 9 del numeral 11.1 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*”.

17. 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 “Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

18. 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 al proyecto denominado: “*Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao*”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión.

19. 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.

20. 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”.

21. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la “SUNARP” y la “SBN”, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por el “MTC” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

³ El artículo 5° de la Ordenanza Municipal N° 000014, concordado con el punto 4.3 del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao establecen que es función de la Municipalidad Provincial del Callao la definición y aprobación de las vías locales que forman parte del Cercado del Callao.

⁴ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera: “4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el "MTC" deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de "el Reglamento"⁵.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", Decreto de Urgencia N° 018-2019, "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", "TUO de la Ley N° 27444", Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0682-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio del 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN respecto del área de 736,01 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° 70327885 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS N° 165273, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC** para que sea destinada al proyecto denominado: "*Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao*".

Artículo 3°. - La Oficina Registral de Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Artículo 4°.- 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

⁵ 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.