



RESOLUCIÓN N° 0694-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente n° 704-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, representado por el Director de la Dirección de Soluciones Integrales, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556** respecto del área de 83.12 m², que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX - Sede Lima, con CUS n° 184199 (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 Oficio n° 01738-2023-ARCC/DE/DSI presentado el 3 de julio de 2023 [S.I. n° 16957-2023 (fojas 2 y 3)], la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios (en adelante, “ARCC”), representada por el Director de la Dirección de Soluciones Integrales, Néstor Eduardo Fuertes Escudero, solicita la independización y transferencia por Leyes Especiales de “el predio”, en el marco del Texto Único Ordenado de la Ley n° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por el Decreto Supremo n° 094-2018-PCM (en adelante el “TUO de la Ley n° 30556”), requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento y ampliación del servicio de protección ante inundaciones y movimiento de masas en la quebrada Huaycoloro, distrito de San Antonio – provincia de Huarochirí – departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”).

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

3. Que, el artículo 1° del “TUO de la Ley n° 30556”, declara de prioridad, de interés nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante Decreto Supremo n° 091-2017-PCM, en adelante “el Plan”, con enfoque de gestión del riesgo de desastres, para la reconstrucción y construcción de la infraestructura pública y viviendas afectadas por desastres naturales con un nivel de emergencia 4 y 5, así como para la implementación de soluciones integrales de prevención.

4. Que, según el numeral 2.1 del Artículo 2° del “TUO de la Ley n° 30556”, en relación al Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, precisa que es de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno y es aprobado por Decreto Supremo con voto aprobatorio del Consejo de Ministros a propuesta de la Autoridad a que se refiere el artículo 3° de la presente Ley.

5. Que, el numeral 9.5 del artículo 9° del “TUO de la Ley n° 30556”, dispone que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a solicitud de las Entidades Ejecutoras, en un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados desde la fecha de la solicitud, emite y notifica la resolución administrativa. Dentro del mismo plazo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solicita a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción correspondiente. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial; asimismo, el citado artículo dispone que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos queda obligada a registrar los inmuebles y/o edificaciones a nombre de las Entidades Ejecutoras; disponiendo finalmente que, en todo lo no regulado y siempre que no contravenga el presente numeral es de aplicación supletoria el 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 (en adelante “Decreto Legislativo n° 1192”).

6. Que, el Decreto Legislativo n° 1192 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”); normativa que será aplicada también de manera supletoria.

7. Que, por su parte, el numeral 57.1 del artículo 57° del Reglamento de la Ley n° 30556, aprobado por Decreto Supremo n° 003-2019-PCM (en adelante, “Reglamento de la Ley n° 30556”) faculta a esta Superintendencia o a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, según corresponda, a aprobar la transferencia u otorgar derechos a favor de las Entidades Ejecutoras respecto de los predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación de “el Plan”, excluyendo en su numeral 57.2 a los predios de propiedad privada, inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico y las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios y aquellos de propiedad o en posesión de las comunidades campesinas y nativas y reservas indígenas.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “ARCC”, se emitió el Informe Preliminar n° 00790-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2023 (fojas 16 al 24) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto de la solicitud detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a la “ARCC” mediante Oficio N° 03089-2023 /SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2023 [en adelante “el Oficio (fojas 25 y 26)”], siendo las siguientes: i) en el Plan de Saneamiento físico legal se señala que, “el predio” forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la partida n° 43371991; asimismo, precisa que en el asiento B00006, obra inscrita la Habilitación Urbana Primera Etapa de la Asociación de Propietarios los Huertos de Huachipa. Al respecto, realizada la consulta en la Extranet de SUNARP, se advierte que se encuentra pendiente el título n° 03353367-2022, correspondiente al acto de cancelación de la citada habilitación urbana, en estado de apelación; por lo que corresponde a la “ARCC” se pronuncie sobre el título pendiente y sus alcances, a efectos de determinar si es posible la transferencia de “el predio”, teniendo en consideración lo dispuesto en el numeral 57.2 del artículo 57° de “el Reglamento”; y, ii) sin perjuicio de lo antes señalado, se advierte que en el Plan de Saneamiento físico legal, no se ha detallado, dentro de qué rubro, del cuadro de distribución de áreas de la habilitación urbana, se encontraría “el predio” (vías, parque u otro); debiendo, en aplicación supletoria del sub numeral 5.7) del numeral 5 de 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”, presentar el título archivado donde conste la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana. En ese sentido, se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles para su aclaración y/o subsanación, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 59° del “Reglamento de la Ley N° 30556”.

9. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **12 de julio de 2023**, a través de la casilla electrónica², conforme consta en el cargo de recepción (foja 27); 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, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **19 de julio de 2023**.

10. Que, en atención a lo expuesto, mediante el Oficio n° 001888-2023-ARCC/DE/DS, presentado el 19 de julio de 2023 [S.I. n° 18939-2023 (fojas 28 al 44)], la “ARCC” señala, respecto al título pendiente correspondiente al acto de cancelación de la habilitación urbana Primera Etapa de la Asociación de Propietarios Los Huertos de Huachipa, que este se encuentra en estado de apelado; sin embargo, del análisis realizado a la Resolución N° 2202-2023-SUNARP-TR y al Artículo Único de la Ley N° 29898, Ley que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y establece el procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, concluye, que al tratarse de un bien de uso público cedido a favor del estado a través del proceso de aportes reglamentarios por habilitación urbana, y siendo que la solicitud de cancelación de dicha habilitación urbana no afecta los derechos de terceros no intervinientes en el proceso judicial, se considera que la transferencia interestatal del predio no colisiona con el título pendiente identificado; por otro lado, con relación a la distribución de área de la habilitación urbana, cumple con adjuntar título archivado donde consta la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana; asimismo, aclara que “el predio” corresponde al área cedida para vías públicas, conforme al cuadro de áreas.

11. Que, al respecto, se debe tener en consideración que el artículo 57° del “Reglamento de la Ley n° 30556” regula únicamente la transferencia de los predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado; por lo que, en el presente caso tratándose de un predio inscrito a favor de particulares, correspondería evaluar la continuación del procedimiento aplicando supletoriamente el “Decreto Legislativo N° 1192”, de conformidad con lo establecido en el numeral 9.5. del artículo 9° del “TUO de la Ley n° 30556”; en ese sentido, se tiene que el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, faculta a esta Superintendencia a transferir las 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.

12. Que, en dicho marco legal, mediante Informe Técnico Legal N° 785-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2023, se ha determinado lo siguiente: **i)** la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Asociación de propietarios Los Huertos de Huachipa, en mérito a la venta otorgada por Agrícola Las Llamozas Caballero & Navarro S.C.R.L., conforme consta de la partida N° 43371991 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el asiento B00006 de la citada partida obra inscrita la Habilitación Urbana Primera Etapa de la Asociación de Propietarios Los Huertos de Huachipa; y, **iii)** mediante sentencia recaída en el proceso N° 02345-2023-0-1801-JR-CA-02 seguido por Toribia Rosa Quispe Lazo y otros contra la Municipalidad distrital de Lurigancho – Chosica y otros, expedida por la jueza del Catorceavo Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, se solicita la inscripción de cancelación de habilitación urbana registrada en el asiento B00006 antes citado, toda vez que refiere, entre otros, que el cuestionamiento de la habilitación urbana subyace en el hecho que al momento de realizarse el plano de lotización que delimita el predio que va a ser objeto de la habilitación a favor de la Asociación, se habría incorporado terrenos que son de propiedad de terceras personas, declarando fundada la demanda, en consecuencia, declara la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 1256-01/MDLCH del 18.6.2001 y la Resolución de Alcaldía N° 507-02/MDLCH DEL 1.4.2002, con las cuales se aprueba la referida habilitación urbana, así como, de la Resolución de Alcaldía N° 13457-0/MDLCH que declaró improcedente el recurso impugnativo de apelación interpuesto por el causante de la demandante;

² 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 Electrónica 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”.

razón por la que, no se cumple con el supuesto establecido en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", al no concurrir los requisitos descritos en el numeral 5.7) de la "Directiva N° 001-2021/SBN", 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.

13. Que, por lo antes expuesto, siendo que el propietario de "el predio" es un privado y, habiéndose determinado que por mandato judicial ha quedado cancelada la habilitación urbana registrada en el asiento B00006 de la partida registral N° 43371991 del Registro de Predios de Lima, no se está acreditando 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; por lo que, esta superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de "el predio", de conformidad con lo dispuesto en el numeral 57.2 del artículo 57° del "Reglamento de la Ley n° 30556" y, supletoriamente, la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192"; en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por la "ARCC", disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley n° 30556", el "Reglamento de la Ley N° 30556", el "TUO la Ley n° 29151", "el Reglamento", "Decreto Legislativo n° 1192", la Resolución n° 0066-2022/SBN, la Resolución n° 0063-2023/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n°785-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556**, seguido por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, 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.

POI 18.1.2.4

PAOLA MARÍA ELISA BUSTAMANTE GONZALES

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI