

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0857-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 896-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el administrado, **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por 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**, del área de 83 374,27 m² que forma 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° 13223326 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 174837 (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 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° 5124-2022-MTC/19.03 (S.I. 23228-2022), presentado el 04 de setiembre de 2022 (foja 2 al 4), el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES** (en adelante, “MTC”), representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Javier Boyer Merino, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al 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”), con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “**Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao**”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y

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

legal (fojas 6 al 12); **b)** formato de informe de inspección técnica (fojas 13); **c)** memoria descriptiva (fojas 14 y 15); **d)** partida registral N° 13223326 (fojas 16); **e)** panel fotográfico (fojas 17); **f)** plano perimétrico – ubicación (fojas 18); **g)** plano diagnóstico (foja 19); y, **h)** título archivado (fojas 20 al 46).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del “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 sector, 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, publicada el 26 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 este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Memorándum N° 03208-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de setiembre del 2022, se solicitó a la Subdirección de Registro y Catastro – SDRC de esta Superintendencia, la creación del registro de CUS correspondiente, en el cual conste la anotación preventiva del procedimiento de transferencia. En respuesta, mediante Memorando N° 03139-2022/SBN-DNR-SDRC del 10 de octubre del 2022, la SDRC pone en conocimiento que, evaluada la documentación remitida, se ha procedido con la generación del registro con CUS N° 174837.

8. Que, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 03139-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2022, 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° 13223326 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

9. Que, con Oficio N° 03384-2022/SBN-DGPE-SDDI del 23 de setiembre de 2022, se comunicó a la Dirección de disponibilidad de predios del “MTC”, que en mérito al numeral 2 del Artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, se solicitó la inscripción de las Anotaciones Preventivas ante las oficinas registrales de la SUNARP, para los trámites correspondientes (Solicitud de Ingreso – Expediente SBN– Título – Oficina Registral), siendo notificado a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “MTC” el 26 de siembre del 2022, conforme consta el acuse de recibo.

10. Que, mediante Oficio N° 03392-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022, se comunicó a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la solicitud de transferencia predial para la ejecución de proyecto

de interés nacional a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

11. Que, evaluada la documentación presentada por el "MTC" se emitió el Informe Preliminar N° 01312-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2022 (fojas 57 al 62), determinándose respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en la Av. Canta Callao, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Cooperativa Agraria de Trabajadores Virgen del Rosario Ltda., en la partida registral N° 13223326 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima; **ii)** se encuentra afectado por el derecho de vía del Proyecto Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao, delimitado mediante Resolución Ministerial N° 918-2017-MTC/01.02 y modificado mediante Ministerial N° 1084-2017MTC/01.02; **iii)** respecto al área remanente, se acogen a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; **iv)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios formalizados, concesiones mineras, predios rurales, comunidades campesinas u nativas, restos arqueológicos prehispánicos, áreas de conservación, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo; **v)** no cuenta con zonificación, por cuanto, se encuentra sobre ámbito de vías; asimismo, se encuentra desocupado, sin edificaciones, ni posesión; **vi)** forma parte de la vía metropolitana, sin embargo, recae sobre propiedad inscrita a favor de terceros, sobre la cual no se ha identificado una habilitación urbana aprobada y vigente (inscrita o no); **vii)** se advierten errores materiales en las coordenadas consignadas en el plano perimétrico y memoria descriptiva; y, **viii)** según el visor SUNARP, "el predio" presenta superposición parcial con las partidas registrales N° 07079586, N° 11076780, N° 43849034, N° 43849042, N° 43993135, N° 44241897, N° 49033440, N° 49067808, N° 49071862, N° 49083862, N° 49084634, situación que no fue advertida en el plan de saneamiento físico legal.

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 el caso en concreto, se ha determinado que la titularidad de "el predio" se encuentra inscrita a favor de la Cooperativa Agraria de Trabajadores Virgen del Rosario Ltda., en mérito a un procedimiento de división, partición y adjudicación, al haber adquirido la totalidad de los derechos y acciones de la Asociación de Propietarios Monte de Los Olivos – 2da Etapa y de la Asociación de Propietarios Residencial Los Lirios, conforme consta en el Asiento C00002 de la partida registral N° 13223326 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, no advirtiéndose que se haya llevado a cabo un procedimiento de habilitación urbana; asimismo, de la revisión del título archivado N° 2014-00254788 del 13 de marzo de 2014, se advierte que el predio inscrito en la partida N° 13223326 y su antecedente registral (Partida N° 49071862) son predios rústicos, afirmación que se sustenta con la Resolución de Subgerencia N° 163-2013-SGCHU-GDU/MDSMP del 3 de mayo de 2013, emitida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, a través de la que se aprueba la independización del terreno rústico ubicado en el Ex Fundo Naranjal, sobre el cual recae "el predio", 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.

14. Que, por lo antes expuesto, siendo que el propietario de "el predio" es de dominio-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", "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", "TUO de la Ley N° 27444", Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0951-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL "DECRETO LEGISLATIVO N° 1192"**, seguido por **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, 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).

Comuníquese y archívese

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI