

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0950-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de octubre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1334-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el administrado, **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora 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**, del área de 3 407,80 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 49064861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 178021 (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° 8752-2022-MTC/19.03 presentado el 16 de diciembre de 2022 [S.I. N° 33906-2022 (fojas 2 y 3)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES** (en adelante, “MTC”), representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Diana Julia Montero Cruz, solicitó la Independización y 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 PERIFERICO DE LA CIUDAD DE LIMA Y CALLAO”**. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva (fojas 6 al 8); **b)** plan de saneamiento físico y legal (fojas

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

9 al 22); **c)** panel fotográfico (fojas 23 y 24); **d)** plano perimétrico – ubicación (foja 25); **e)** plano diagnóstico (foja 26); **f)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2022-4586574 (fojas 27 al 32); **g)** título archivado (fojas 33 al 39); y, **h)** informe de inspección técnica (fojas 40 y 41).

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 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, 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, mediante Oficio N° 05285-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2022 (fojas 42 y 43), 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° 49064861 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, generándose el título N° 2022-03862165, 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, evaluada la documentación presentada por el “MTC” se emitió el Informe Preliminar N° 00091-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de enero de 2023 (fojas 45 al 52), que contiene las observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron al “MTC” mediante el Oficio N° 00564-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 54)], siendo las siguientes: **i)** revisada la partida N° 49064861, se visualiza que se encuentra inscrita en su totalidad la habilitación “Lotización Industrial Carretera Panamericana Norte I-2” de área 93 870.60 m²; sin embargo, dicha situación no se identifica en el Plan de Saneamiento físico legal; **ii)** de la consulta en el visor de mapas de SUNARP, se visualiza que “el predio”, recae parcialmente y colindante en ámbito de dos poligonales que registran como referencia al Título 0007642 del 12.05.1980 (As. 14 Tomo 2170 Foja 66 que continua en la Partida N° 49064861), el cual corresponde a la recepción de obras de la habilitación urbana de área 93 870.60 m²; no habiendo coherencia en lo graficado, el Certificado de Búsqueda Catastral y lo inscrito en la partida registral; **iii)** de la consulta del visor de mapas IERP del IGN, se visualiza que “el predio”, se ubica entre los distritos de Los Olivos e Independencia, además la partida registral N°49064861 indica distrito de San Martín de Porres; y, **iv)** de la consulta del visor de mapas de OSINERMING, se visualiza superposición con líneas de energía de media tensión y Alumbrado Público (Empresa EDLN), situación que no fue advertida en el Plan de

Saneamiento físico legal. En ese sentido, se le otorgó al “MTC” el plazo de diez (10) días hábiles para aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

9. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 3 de febrero de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del “MTC”, conforme consta del cargo del mismo (foja 54); 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, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 17 de febrero de 2023, habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el escrito s/n presentado el 16 de febrero de 2023 [S.I. N° 03890-2023 (fojas 55 al 67)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, para tal efecto, adjuntó la siguiente documentación: i) plano diagnóstico, ii) memoria descriptiva; iii) informe de inspección técnica, iv) plan de saneamiento físico y legal; y, v) plano perimétrico – ubicación.

10. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC” se emitió el Informe Preliminar N° 00520-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de abril de 2023 (fojas 68 al 71), **aclarado** con Informe Preliminar N° 00742-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2023 [en adelante “informe aclaratorio” (fojas 72 al 74)], determinándose lo siguiente:

- Respecto a la primera y segunda observación, el “MTC” alega que “el predio” se encuentra fuera de la Habilitación Urbana denominada “Lotización Industrial Carretera Panamericana Norte I-2” la misma que corre inscrita en el asiento 14 de la partida registral N° 49064861, es por ello, que en el Plan de Saneamiento no se hace mención que dicha área forma parte de la habilitación urbana y que, por el contrario, colinda con un área que formó parte de la mencionada habilitación urbana (área cedida para el Plan Vial e Intercambio). Asimismo, en relación al certificado de búsqueda catastral presentado, precisa que “el predio” se encuentra dentro del ámbito inscrito en la partida registral N° 49064861, el cual no hace mención a una habilitación urbana inscrita.

Que, en relación a este extremo, el “informe aclaratorio” precisa, entre otros, lo siguiente: **i)** respecto a la partida N° 49064861, se tiene que: a) en el asiento 4, consta que el predio inscrito en dicha partida ha quedado reducido a un área de 93 870,60 m²; b) en el asiento 11, la empresa Dominio Urbano S.A. - DURSA, adquiere el dominio del mismo; y, c) en el As. 14, se inscribe la Recepción de Obra de la Habilitación Lotización Industrial Carretera Panamericana Norte I-2, señalando como área total de la habilitación a la extensión de 93 870.60 m², es decir, que la habilitación se inscribió sobre la totalidad del área de la propiedad; **ii)** sobre la citada partida, se ha inscrito la transferencia de un área de 20 448,19 m², evaluada en el Exp. N° 598-2021/SBNSDDI, la cual se sitúa en el límite oeste de la partida N° 49064861, siguiendo el curso de la avenida hacia el este, lo cual se corrobora con el Plano de la habilitación (título archivado), presentado en el mencionado expediente; y, **iii)** como resultado de la comparación de coordenadas (PSAD 56 y WGS84), se aprecia que “el predio”, es colindante por el Oeste con el predio transferido en el Expediente N° 598-2021/SBNSDDI y, por tanto, también es colindante con el límite de la habilitación que, a su vez, es el límite de la partida N° 49064861. Por lo expuesto, de los antecedentes gráficos y registrales, se advierte que “el predio” no forma parte de la Partida N° 49064861; por lo que, se tiene como no subsanada las presentes observaciones.

- Respecto a la tercera observación, el “MTC” indica que “el predio” actualmente se encuentra en la jurisdicción de Independencia y Los Olivos (antes San Martín de Porres) de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 25017 – Ley de Creación del distrito de Los Olivos” y Ley N° 14965 “Ley de creación del distrito de independencia”, sin embargo, el “MTC” considera pertinente colocar el distrito consignado en la partida registral, a fin de evitar observaciones posteriores ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), por discrepancias en la jurisdicción. En consecuencia, se tiene por subsanada la presente observación.

Respecto a la cuarta observación, el “MTC” presenta nuevo plan de saneamiento físico y legal en el que consigna que “el predio” se superpone con líneas de media tensión; por lo que, se tiene por subsanada la presente observación. Sin perjuicio de ello, cabe precisar que, en dicho plan de

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.

saneamiento se consignó un predio con un área diferente (1 428,68 m²), inscrito en la partida registral N° 11076780, la cual no corresponde a “el predio” (3 407.80 m²).

11. Que, conforme a ello, se advierte que el “MTC” no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones descritas en “el Oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, y en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; sin perjuicio de que, el “MTC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1054-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de octubre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”**, seguido por el **MINISTERIO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES-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), el mismo día de su aprobación.

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