

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1132-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 900-2022/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**, del área de 895,94 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 49047781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 175060 (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 el escrito s/n presentado el 5 de setiembre de 2022 [S.I 23232-2022 (foja 2 y 3)], 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 “el predio”, en mérito al artículo 41° del 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” (en adelante, “el proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, 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°

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

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° 03141-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de setiembre de 2022 (foja 29), 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° 49047781 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima, generándose el título N° 2022-02645419, 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, 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° 03389-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2022 (fojas 51 y 52), notificado el 8 de noviembre de 2022 (foja 57), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Metropolitana de Lima 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N° 01313-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2022 (fojas 39 al 45) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose una observación a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, la cual se trasladó al “MTC”, mediante el Oficio N° 05222-2022/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2022 [en adelante, “el Oficio” (foja 46 y 47)], siendo la siguiente: efectuada la revisión al Visor SUNARP, se observa que “el predio”: i) presenta superposición parcial sobre el ámbito de la partida registral n° 49047781 del cual se está solicitando la transferencia; y, ii) superposición total sobre la partida registral n° 49088403 (servidumbre), cuyo ámbito tiene ubicación referencial al no tener plano en su título archivado, no identificándose relación alguna con la partida registral n° 49047781; por lo que, de ser el caso, se deberá presentar, el certificado de búsqueda catastral respectivo. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación

correspondiente, 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.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 21 de diciembre de 2022, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 48 y 49); 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 6 de enero de 2023, habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 0013-2023-MTC/19.03 presentado el 5 de enero de 2023 [S.I. N° 00320-2023 (foja 50 y 51)], a fin de subsanar la observación formulada en “el Oficio”.

11. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N° 00220-2023/SBN-DGPE-SDDI de 24 de febrero de 2023 (fojas 52 al 54), determinándose lo siguiente:

- Con relación a la observación formulada, el “MTC” argumentó que, en base al numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, las cargas o superposiciones con otros derechos o condiciones que no hayan sido advertidos por la entidad solicitante deberán ser puestas en conocimiento de esta para emitir pronunciamiento, o de ser el caso, variar o no su solicitud, precisando adicionalmente que de no existir pronunciamiento orientado a la modificación de la solicitud, se deberá proseguir con el procedimiento de transferencia y calificar positivamente el trámite, emitiendo en consecuencia, la resolución de transferencia a favor de la entidad solicitante. Por lo que, habiendo sido notificadas las superposiciones advertidas, mediante “el Oficio”, la solicitud de transferencia no sufrirá variación alguna. Asimismo, señala que la servidumbre no limita la transferencia de propiedad pretendida, toda vez que dicho derecho real no resulta incompatible con el acto de disposición requerido.

Teniendo en cuenta dicho pronunciamiento, el citado informe preliminar, precisa que el “MTC” no se pronunció sobre la superposición parcial con la partida registral n° 49047781, respecto de la cual solicita su independización y transferencia; por lo que, teniendo en cuenta que - de la consulta en la base gráfica registral del visor SUNARP - se advirtió que, “el predio” no recae en su totalidad sobre su ámbito; además, no presentó Certificado de Búsqueda Catastral o documento similar que descarte tal situación; por lo tanto, se tiene como no subsanada la referida observación.

- Que, adicionalmente a ello, de un nuevo análisis al visor de SUNARP y del Geocatastro que administra esta Superintendencia, se observa lo siguiente: **(i)** superposición parcial con la partida registral N° 49064643, correspondiente al área de circulación de la urbanización Santa María Baja. Al respecto, también se aprecia que el “MTC” solicitó un área de 8 059,90 m² (colindante a “el predio”), respecto a la referida partida, el cual fue tramitado bajo el Expediente N° 683-2021/SBNSDDI (CUS N° 157293), contando con la resolución aprobatoria de independización y transferencia tachado, debido a que se ha observado superposición con la partida registral N° 07025573; y, **(ii)** superposición con la partida registral N° 07026230, correspondiente a la carga del Derecho de Vía de “el proyecto”, el cual se encuentra inscrito en su Asiento D0001, que corresponde a la Parcelación Semirústica Zavaleta - parte del Lote 4, situaciones que no fueron advertidas por el “MTC” en su Plan de Saneamiento físico y legal y que debe tener en cuenta al momento de presentar una nueva solicitud, de ser el caso.

12. Que, por su parte, cabe precisar que, el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, invocado por el “MTC” en su subsanación, no resulta aplicable en el presente caso, toda vez que, es un requisito indispensable, identificar fehacientemente el predio a solicitar e indicar el número de partida registral sobre la cual se encuentra inscrito el mismo, de conformidad con el numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; por lo que, dicho numeral es aplicable a cargas que no impidan la continuación del procedimiento.

² En el caso que la solicitud no se adecúa 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.

13. Que, conforme a ello, se advierte que el “MTC” no ha cumplido con subsanar la observación descrita en “el Oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles las presentes solicitudes, 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 y el Informe Técnico Legal N° 1236-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre 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 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.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Comuníquese y archívese.

POI 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