



RESOLUCIÓN N° 1172-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1413-2021/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 peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 1 754,37 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07061411 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS N° 164584 (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^o y 52^o 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° 7998-2021-MTC/19.03 y escrito s/n, presentados el 22 de diciembre de 2021 [S.I. N° 32718-2021 (fojas 1 y 2) y S.I. N° 32720-2021 (foja 42)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (en adelante, el “MTC”) representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras, solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio” en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Formato de Solicitud (fojas 3); **b)** imágenes de la partida registral N° 07061411 (fojas 4 al 28); **c)** Informe de Inspección Técnica (foja 29); **d)** panel fotográfico (foja 30); **e)** plano de ubicación y memoria descriptiva (fojas 31 al 33); **f)** plano de diagnóstico (fojas 34); **g)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 35 al 41); **h)** título archivado N° 1530 del Tomo 191 del 21 de abril de

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

1964 (fojas 44 al 130); y, **i**) título archivado N° 3221 del Tomo 256 del 04 de agosto de 1980 (fojas 131 al 142).

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 (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 éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Oficio N° 05523-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2021 (foja 144), y Oficio N° 04812-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2022 (foja 170), 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° 07061411 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, en mérito a los cuales, se generaron los títulos N° 03684467-2021 y 03570663-2022, respectivamente, los cuales fueron tachados; 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 de los documentos presentados por el “MTC”, mediante Informe Preliminar N° 00122-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2022 (fojas 147 al 150), en adelante “el Informe 1”, se concluyó respecto de “el predio” entre otros, lo siguiente: **i**) forma parte del área de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la empresa Constructora Vitarte Sociedad Anónima en la partida registral N° 07061411 de la Oficina Registral de Lima; **ii**) según el Plan de Saneamiento Físico Legal, recaería sobre área de vías, la cual estaría incluida dentro del cuadro de distribución de áreas de la Habilitación Urbana, por lo cual constituiría un bien de dominio público; **iii**) habiéndose inscrito en el asiento 41 del Tomo 2382 foja 460 que continúa en la partida registral n° 07061411, la aprobación de los Estudios Preliminares de la Habilitación Urbana para uso de Vivienda e Industrial de un área de 815,700.00 m², aprobada mediante

Resolución Directoral N° 289-FOUC-6455 del 24.06.1980 expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, conforme consta del Título Archivado N° 3221 del 04.08.1980; **iv)** se encuentra libre de ocupaciones, edificaciones y posesionarios; no cuenta con Zonificación, siendo de uso de Vías, de tipo urbano; **v)** no se visualiza superposición con predios formalizados, concesiones mineras, predios rurales, concesiones forestales o reservas, áreas naturales protegidas, redes de mediana y alta tensión, líneas de gas, ni monumentos arqueológicos; **vi)** respecto a la determinación del área remanente, se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos; **vii)** se advierte error material en los planos presentados por el administrado, debido a que indican: área de independización/transferencia interestatal/parte de la partida registral N° 11055763, debiendo ser lo correcto señalar la partida N° 07061411; **viii)** se advierten errores en la memoria descriptiva, tales como: en el punto 1 referido a titulares, consigna el nombre del lote; b) en el punto referido a la partida registral, consigna la partida registral N° 4502731, en el punto 5.6 sobre Modificación del Cuadro General de Áreas: señala la partida registral n° 11055763 y señala que existe un cuadro de áreas final; sin embargo, no lo consigna; al respecto, las partidas señaladas, por lo cual, se evidencia que las partidas antes citadas, no corresponden con la partida solicitada; y, **ix)** la información gráfica digital en formato vectorial (DWG), presenta el mismo error que la información del plano perimétrico y ubicación presentado en PDF.

9. Que, habiendo tomado conocimiento el “MTC” del contenido del informe preliminar señalado en el considerando precedente, mediante Oficio N° 0846-2022-MTC/19.03 presentado el 23 de febrero de 2022 [S.I. 05587-2022 (fojas 153 y 154)], el “MTC” presenta documentación complementaria, consistente en: memoria descriptiva y plano de ubicación (fojas 155 al 157).

10. 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 el Oficio N° 00791-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2022 (foja 158), notificado con fecha 10 de marzo de 2022 (fojas 163 y 164), se hace de conocimiento como administrador de “el predio” a la Municipalidad Metropolitana de Lima, con copia a la Municipalidad Distrital de Ate, que el “MTC” ha solicitado la transferencia de “el predio”, 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.

11. Que, en consideración a lo descrito en el noveno considerando de la presente resolución, esta Subdirección evaluó la documentación presentada por el “MTC, mediante Informe Preliminar N° 00172-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2023 (fojas 173 al 178), advirtiéndose, que el plano de ubicación y la memoria descriptiva presentados en formato PDF y archivo digital DWG, subsanan las observaciones técnicas descritas en los ítems vii), viii) y ix) del “Informe 1”; no obstante ello, teniendo en cuenta que las bases gráficas a las que accede a esta Superintendencia están en constante actualización, se consideró necesario para la continuación del presente procedimiento, efectuar una revisión de las mismas, advirtiéndose lo siguiente: **i)** según el visor SUNARP, “el predio” se superpone totalmente con la carga de derecho de vía inscrita en el Asiento D00007 de la partida registral N° 11318119, correspondiente a la Anotación Preventiva de Carga de Derecho de Vía (Ley N° 30230), inscrito bajo el Título N° 00015233 del 3 de enero de 2019. Cabe precisar que, la referida partida fue independiza de la partida registral N° 11104690 de titularidad de Donato Dipaz Rodríguez; **ii)** de la misma base gráfica, no se advierte superposición con la partida registral N° 07061411, de la cual se solicita la independización y sobre la cual existe habilitación urbana con estudios preliminares para uso de vivienda e industrial, a favor de la empresa Constructora Vitarte Sociedad Anónima. En ese sentido, de la evaluación legal, se determinó que, corresponde al “MTC” pronunciarse al respecto, precisando dichas superposiciones en el Plan de Saneamiento Físico y Legal (en adelante PSFL) y señalando si estas afectan derechos de terceros, ello considerando que esta Superintendencia solo es competente para transferir inmuebles de propiedad del Estado, de acuerdo a lo establecido por el artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

12. Que, mediante Oficio N° 02356-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de mayo de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 179 y 180)], esta Subdirección comunicó al “MTC” las observaciones descritas en el considerando precedente, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, 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 “la Directiva N° 001-2021/SBN”².

13. Que, “el Oficio” fue notificado el 26 de mayo de 2023, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del “MTC”, conforme al cargo de recepción (fojas 181 y 182); 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 en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 9 de junio de 2023; habiendo el “MTC” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 5911-2023-MTC/19.03 presentado el 9 de junio de 2023 [S.I. N° 14957-2023 (fojas 184 al 192)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”, adjuntando, para dicho efecto, un nuevo PSFL y plano diagnóstico de “el predio”.

14. Que, se efectuó la evaluación técnica de la documentación presentada por el “MTC”, mediante Informe Preliminar N° 00782-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de julio de 2023 (fojas 196 y 197), por medio del cual se concluyó lo siguiente: **i)** respecto a la superposición total con el derecho de vía inscrito en el asiento D00007 de la partida registral n° 11318119, cumple con describir dicha situación en el PSFL, asimismo señala que dicha superposición no contempla ningún derecho real o de propiedad sobre “el predio”; y, **ii)** respecto a que no se advierte superposición de “el predio” con la partida registral n° 07061411 sobre la cual se solicita la presente transferencia, refiere que se ha revisado el título archivado N° 1530 del Tomo 191 de fecha 21.04.1964 y el título archivado N° 3221 del Tomo 256 del 04.08.1980 de la partida registral n° 070611411, conforme se evidencia del plano diagnóstico presentado, concluyéndose que “el predio” se superpone a la citada partida registral de titularidad de la Constructora Vitarte Sociedad Anónima, no existiendo impedimento legal para proceder con la transferencia de dominio a su favor, presentando asimismo un nuevo PSFL en el cual de la evaluación antes citada, reafirma que no existe superposición con la partida registral n° 11318119, toda vez que, “el predio” recae sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral n° 070611411, consideraciones por las cuales se dio por subsanadas las observaciones advertidas en “el Oficio”.

15. Que, ahora bien, habiéndose determinado que “el predio” recae sobre la partida registral n° 07061411, se efectuó la evaluación legal correspondiente, verificándose del Plan de Saneamiento Físico Legal que, el “MTC” argumenta, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra constituido por parte del Fundo “Trapiche Viejo, o Vista Alegre”, “Mayorazgo” y “Barbadillo”, denominado Lote 3-A, inscrito en la Partida N° 07061411, cuya titularidad correspondía a Santa Clara Sociedad Anónima, con un área de 139 ha 4 347,03 m², de los cuales 3 ha 3,763.31 m² ocupa la carretera Central; no obstante, actualmente la titularidad corresponde a la empresa Constructora Vitarte Sociedad Anónima; **ii)** mediante Resolución Directoral N° 289-FOUC-6455 del Ministerio de Vivienda y Construcción del 24.06.1980, se aprueban los estudios preliminares de la habilitación urbana para uso de Vivienda e Industrial del terreno inscrito en la partida registral N° 07061411 (T.A. 3221 Tomo 256 del Diario de fecha 4 de agosto de 1980), asimismo, la Comisión Técnica Calificadora indica los requerimientos necesarios para la posterior aprobación de los Proyectos Definitivos que deberán tenerse en cuenta, entre los cuales menciona que deberá coordinarse con la Dirección del Plan Vial de Lima, Intercambio Vial proyectado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones y el Concejo Provincial de Lima entre la Av. Separadora y la Carretera Central; y, **iii)** de acuerdo a lo antes indicado, y teniendo en cuenta que el área afectada recae sobre la vía consolidada que forma parte del Sistema Vial Metropolitano aprobado con Ordenanza N° 341-MML de fecha 06.12.2001, la habilitación urbana en Proyecto deberá tomar en cuenta el área de vías que corresponden a uso y dominio público.

16. 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

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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

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.

17. Que, en ese sentido, en el presente caso, se ha determinado que: i) “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral N° 07061411 a favor de la empresa Constructora Vitarte Sociedad Anónima; y, ii) de la revisión de la documentación presentada, esto es, de la Resolución Directoral N° 289-FOUC-6455 del Ministerio de Vivienda y Construcción del 24.06.1980 (en adelante “la Resolución Directoral”), que aprueba los estudios preliminares de la habilitación urbana para uso de vivienda e industrial, se advierte de su artículo 2°, que se autorizó a la Compañía de Seguros “La Nacional” (titular de aquel entonces) a presentar en el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de notificación de “la Resolución Directoral” los proyectos definitivos de la citada habilitación, los que serían elaborados en base al proyecto que figura en el plano adjunto y sujetándose a la calificación otorgada por la Comisión Técnica Calificadora de Habilitación y Sub-división de Tierras, debiendo tenerse en cuenta los requisitos y observaciones que se señalan en el Acuerdo N° 3, tomado en la sesión N° 68, iii) revisado el Acuerdo N° 3, en efecto, se advierte, entre otros, que para la aprobación de estudios definitivos debían subsanarse las siguientes observaciones: reajustarse el área de aportes para otros fines y coordinarse con la Dirección del Plan Lima el intercambio vial proyectado en la Prolongación de la Avenida Javier Prado, y con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones y el Concejo Provincial de Lima, el intercambio entre la Av. Separadora y la Carretera Central; consideraciones por las cuales, se concluye que, conforme a la documentación obrante a la fecha, el “MTC” no ha acreditado que se haya cumplido con presentar los estudios definitivos que aprueben la habilitación urbana, sobre la cual recaería “el predio”, motivo por el cual no resulta 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”.

18. Que, por lo antes expuesto, siendo que el propietario de “el predio” es un privado y, además, no se ha acreditado que se haya culminado con el 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”³; 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”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1261-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. – Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, por los

³ **Vigésimo Segunda. - Áreas o Infraestructura de Uso Público**

Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal. Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública.” (el resaltado es nuestro)

fundamentos expuesto en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, 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, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.1.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI