

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1234-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 843-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **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**, respecto del área de 5 111,73 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de los Olivos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07082035 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 173753 (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 (en adelante, “SDDI”), 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° 5259-2022-MTC/19.03, presentado el 24 de agosto de 2022 [S.I. N° 22300-2022 (fojas 2 y 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el entonces Director de Disponibilidad de Predios, Javier Boyer Merino (en adelante, “MTC”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192,

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley n.° 30047, ley n.° 30230, decreto legislativo n.° 1358 y decreto legislativo n.° 1439.

con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao”.

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, publicado 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 Oficio N° 03002-2022/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2022 (foja 18), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), en la partida registral N° 07082035 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, generándose el título N° 2022-02564495, 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, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N° 01129-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de setiembre de 2022 (fojas 22 al 25) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso citada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron al “MTC” a través del Oficio N° 00535-2023/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 27 y 28)], siendo las siguientes: i) “el predio” forma parte de la vía metropolitana y según lo graficado por el “MTC” recae sobre la partida registral N° 07082035, cuyo titulares son la Compañía Inversiones

Naranjal S.A. y otros. Al respecto, revisada dicha partida, se ha identificado la habilitación urbana de oficio por un área de 64 876,30 m² inscrita en el asiento B00006, de propiedad de Constructora Altamirano S.A., no obstante ello, dicha área no corresponde al predio materia de transferencia; circunstancia que debe ser subsanada y aclarada, para lo cual, se deberá anexar los requisitos descritos en el numeral 5.7 del artículo 5° de “la Directiva N° 001-2021/SBN” (resolución y plano que aprueba la habilitación urbana) y señalar cual es el marco legal vigente que le otorga al Estado la titularidad del área materia de solicitud; **ii)** corresponde presentar fotografías de “el predio” con una antigüedad no mayor a un (1) año, en atención a lo dispuesto en el numeral vii del literal d) del artículo 5.4.3 de “la Directiva N° 001- 2021/SBN”; **iii)** revisado el visor SUNARP, “el predio”, se superpone totalmente sobre el ámbito de la partida registral N° P01042124, asimismo, se superpone parcialmente sobre el ámbito de la partida registral N° P01398702; no obstante ello, en el mismo aplicativo no se visualiza que “el predio” se superponga sobre el ámbito de la partida registral N° 07082035; situación que deberá ser aclarada; y, **iv)** revisada la plataforma web del OSINERGMIN “el predio” se superpone con líneas de tensión (tipo de Red S) de la empresa EDLN, situación que no fue identificada en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante PSFL). En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

9. Que, “el Oficio” fue notificado el 2 de febrero de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE al “MTC”, conforme al cargo de recepción (foja 29); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del 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, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 16 de febrero de 2023, habiendo el “MTC”, dentro del plazo, remitido el Oficio N° 1402-2023-MTC/19.03 presentado el 16 de febrero de 2023 [S.I. N° 03846-2023 (fojas 31 al 36)] a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

10. Que, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar n° 00535-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2023 (fojas 37 y 41), por medio del cual, se determinó lo siguiente: **i)** con relación a la habilitación urbana inscrita en el asiento B00006 de la partida registral N° 07082035 y al titular de “el predio”, presenta un nuevo PSFL, en el cual indica que, respecto a la habilitación urbana de oficio registrada en el asiento B00006 de la citada partida, no existe inconveniente alguno, puesto que dicha área, no constituye materia de la presente solicitud de transferencia. Por otro lado, precisa que, conforme a lo señalado en la Ordenanza N° 2347-2021-MML, los bienes de dominio público son aquellos bienes cuya propiedad recae en el Estado y se encuentran afectados al uso público, es decir, los bienes destinados al uso público, tales como calles, veredas, vías, parques públicos, puentes, carreteras, playas, ríos, entre otros, son considerados bienes patrimoniales del Estado”; no obstante ello, no cumplió con presentar la resolución ni plano que apruebe la habilitación urbana, conforme lo requerido en “el Oficio”; **ii)** respecto a la presentación de fotografías con una antigüedad no mayor de un año, cumple con presentar un panel fotográfico de “el predio” de fecha 22 de julio de 2022, conforme lo dispuesto por el numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **iii)** en relación a lo advertido en el visor SUNARP, respecto a la superposición de “el predio” con partidas distintas a la partida registral N° 07082035, sobre la cual solicita la presente transferencia, precisa que, con relación a la partida registral N° P01042124, la misma corresponde a los ámbitos del Asentamiento Humano Los Jazmines de Naranjal o Urbanización Los Jazmines del Naranjal los cuales no se ubican espacialmente en el ámbito del predio requerido, mientras que respecto a la superposición con la partida registral N° P01398702, indica que “el predio” ha sido evaluado y trabajado de acuerdo a las consideraciones técnicas con el propósito de que no exista superposición con el predio inscrito en dicha partida, el cual, ha sido transferido por esta Superintendencia al “MTC” en virtud de la Resolución N° 0915-2021/SBN-DGPE-SDDI; **iv)** con relación a la superposición de “el predio” con líneas de tensión (tipo de Red S), 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 su solicitud, en los casos que corresponda.

propiedad de la empresa EDLN, que no fueron identificadas en el PSFL, precisa que en aplicación del numeral 5.11 de la "Directiva n° 001-2021/SBN", al no haberse cursado comunicación respecto a una posible modificación de la solicitud de transferencia, corresponde a esta Subdirección continuar con el procedimiento. En ese sentido, se tiene que el "MTC" no cumple con subsanar íntegramente las observaciones formuladas en "el Oficio", toda vez que no subsana el extremo señalado en el ítem i) antes señalado.

11. Que, sin perjuicio de ello, 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.

12. Que, en ese contexto, del Informe Técnico Legal N° 1335-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023, se ha determinado que la titularidad de "el predio" se encuentra inscrita a favor de particulares, asimismo, según lo señalado por el "MTC", "el predio" no recae sobre el ámbito de la habilitación urbana de oficio denominada "Urbanización Naranjos Primera Etapa", inscrita en el asiento B00006 de la partida registral N° 07082035, lo cual si bien no fue posible corroborar fehacientemente por esta Subdirección, al no haberse presentado la resolución y plano de la habilitación urbana en mención, dicha información será tomada como válida, teniendo en cuenta que en la documentación presentada, se advierte la existencia de gráficos que plasman la evaluación realizada por el "MTC", visualizándose que "el predio" se encuentra colindante, por el lado norte, al "Asentamiento Humano 19 de Mayo", el cual se encuentra alejado de la citada habilitación urbana, conforme a sus linderos consignados en el asiento B00005 de la partida registral N° 07082035; 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 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 un proceso de habilitación urbana.

13. Que, por lo antes expuesto, siendo que la propiedad de "el predio" le corresponde a privados 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), esta Superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de "el predio", de conformidad con la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final³ 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° 0005-2023/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1335-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de diciembre de 2023.

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).

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 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.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.
POI 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI