



RESOLUCIÓN N° 1255-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 286-2021/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 peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 17 114,89 m² que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa Anita, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en la partida registral N° 44922401 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 155663 (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^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° 1431-2021-MTC/19.03 presentado el 29 de marzo del 2021 [S.I. N° 07749-2021 (foja 1)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”), solicitó la independización y 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° 1336 y Decreto Legislativo N° 1559² (en adelante “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.

² Publicado en el Diario Oficial “El Peruano”, el 25 de mayo de 2023.

dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público 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" señala 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; y, según 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 misma 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° 01297-2021/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2021 (foja 31), actualizado mediante Oficio N° 04698-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (fojas 191) 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° 44922401 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° 2022-03488788, 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° 05050-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2022 (foja 198), notificado con fecha 12 de diciembre de 2022 (fojas 199), se hace de conocimiento, como titular 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, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el "MTC", se emitió el Informe Preliminar N° 00632-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de mayo de 2021 (fojas 34 al 37) complementado con el Informe Preliminar N° 01411-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 1 de octubre de 2021 (foja 42), y se efectuó la evaluación legal, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; por lo que, se emitió el Oficio N° 05147-2021/SBN-DGPE-SDDI del 3 de diciembre de 2021 [en adelante, "el Oficio 1" (foja 45)], el cual contiene las siguientes observaciones: i) el plan de saneamiento físico y legal y el Informe Técnico Legal N° 033-2021-MTC/19.03 señalan que "el predio", presenta superposición gráfica de 3 177,11 m² con el predio inscrito en la partida N° 45018083, lo cual coincide con la información que consta en el visor de mapas de "SUNARP"; de igual forma, se ha identificado que "el predio" se encontraría superpuesto con las partidas Nros 45168972, 11684941, 44336340 y 07015550; ii) de la consulta a la página web de "SUNARP", se advierte el título 2020-02010705 (estado tachado), mediante el cual solicitan la cancelación del asiento

C00001 y lo relacionado al asiento D00007, el asiento C00001, correspondiente a la titularidad de la partida matriz; situación no advertida en el plan de saneamiento físico y legal; **iii)** de la revisión de los documentos presentados se advierte que “el predio” recae sobre área de vía de la habilitación urbana Gran Mercado Mayorista de Lima, no adjuntando título archivado que contenga el plano y resolución que aprueba la referida habilitación, y que precise el marco normativo sobre el cual se advierte que “el predio” es de propiedad del Estado; **iv)** el panel fotográfico presentado no precisa la fecha en que fueron tomadas las fotografías de “el predio”, de acuerdo a lo señalado en el artículo 5.4.3. de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; **v)** el cuadro de datos técnicos consignados en la memoria descriptiva se encuentra incompleto, no cumpliendo con los requisitos técnicos establecidos en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR; y, **vi)** no cumplen con presentar el plano del área remanente, ni invocan la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”. 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”³

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio 1” fue notificado con fecha 3 de diciembre de 2021, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado - PIDE al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 46); 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, vencía el 20 de diciembre de 2021; habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 7947-2021-MTC/19.03⁴ presentado el 20 de diciembre de 2021 y demás documentos [S.I. N° 32539-2021 (foja 72 al 190)], a fin de subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio 1”.

11. Que, revisada la documentación presentada, mediante el Informe Preliminar N° 01558-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2022 (fojas 193 al 197), complementado con el Informe Preliminar N° 00150-2023 del 9 de febrero de 2023 (fojas 202 al 206), se determinó lo siguiente: **i)** respecto a las superposiciones advertidas sobre “el predio”, el “MTC” presenta un plano diagnóstico, el cual sustenta que las partidas registrales N° 45168972, N° 11684941, N° 44336340 y N° 07015550 no presentan superposición con la partida registral N° 449922401. Asimismo, indica que la partida registral N° 45018083 es el antecedente registral de la partida registral N° 44922401; por lo que se desprende que “el predio” se encuentra inscrito únicamente en la partida registral N° 44922401; **ii)** en relación al título pendiente 2020-02010705, el “MTC” señala que se trata de una rogatoria que no surtió efecto jurídico ante las Oficinas Registrales de “SUNARP” (título tachado), ya que se cuestiona una inscripción de asientos cuya competencia le asiste al órgano jurisdiccional conforme al artículo 90° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, en concordancia con el artículo 2013° del Código Civil, razón por la que, no afecta la continuación del presente procedimiento; **iii)** respecto a la presentación del título archivado, el “MTC” cumple con adjuntar el Título Archivado N° 76513 de fecha 17 de junio de 1994 correspondiente a la habilitación urbana Gran Mercado Mayorista de Lima, el cual no cuenta con el plano de habilitación urbana, pero sí con un cuadro de áreas donde figura el área de vías; **iv)** en relación al panel fotográfico, el administrado cumple con adjuntar seis (6) fotografías de “el predio” con fecha 5 de marzo de 2021; **v)** el “MTC” cumple con presentar una nueva memoria descriptiva, en cuyo cuadro de datos técnicos se verifica la existencia de los treinta y ocho (38) vértices de “el predio”; y, **vi)** en relación al área remanente, el administrado se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la “SUNARP”. En ese sentido, de la evaluación técnica, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”.

12. Que, por otro lado, cabe precisar que, mediante escrito s/n presentado el 15 de diciembre del 2021 [S.I. N° 32229-2021 (fojas 47 al 71)], el señor Luis Orlando Puente Huamán y otros, formularon oposición al presente procedimiento, toda vez que “el predio” estaría superpuesto parcialmente con su propiedad inscrita en la partida registral N° 11318119 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, para lo cual, presentan un plano diagnóstico de parte, en el que se visualiza su afectación; por lo que, requieren, entre otros, que se respete su derecho de propiedad inscrito. Al

³ 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.

⁴ La autenticidad e integridad del documento electrónico del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, fue contrastado a través de la siguiente dirección <https://scddstd.mtc.gob.pe/1703711> ingresando el número de expediente E-411042-2021 y la siguiente clave: PEWTVL.

respecto, se debe tener en cuenta que el presente procedimiento regulado en el “Decreto Legislativo N° 1192” y desarrollado en la “Directiva N° 001-2021/SBN”, no contempla la oposición como una de sus etapas, dado que estamos frente a un procedimiento dinámico y simplificado, por la importancia de los proyectos de inversión que se pretenden desarrollar; por lo que, corresponde a esta Subdirección verificar la concurrencia de los supuestos y requisitos prescritos en el dispositivo acotado y proceder conforme al procedimiento establecido, emitiendo, de ser el caso, la resolución que apruebe la transferencia solicitada, siendo ésta irrecurrible en vía administrativa o judicial; por consiguiente, no es posible atender la oposición formulada.

13. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, de la evaluación legal efectuada, se advirtió que, habiendo tomado conocimiento de una posible afectación de derechos de propiedad de terceros y teniendo en cuenta que, conforme a lo señalado por el “MTC”, el 88.34% de “el predio” se encuentra ocupado, mediante Oficio N° 04438-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de septiembre de 2023 [en adelante, “el Oficio 2” (fojas 207 y 208)], esta Subdirección comunicó al “MTC” que habiendo sido modificado el “Decreto Legislativo N° 1192”, mediante el Decreto Legislativo N° 1559, y siendo que el presente expediente se encuentra en trámite, resulta necesario para continuar con la evaluación del mismo que se absuelva la siguiente observación: En el numeral IV.1.1, literales h) al j) de su Plan de Saneamiento Físico Legal, concordante con el Informe de inspección técnica, se señala que “el predio” se encuentra ocupado por construcciones de terceros que son de características diversas, algunas precarias como de madera y latones, y otras de material noble que llegan a tener hasta 3 niveles, que predominantemente se encuentran destinados a actividades comerciales, lo cual se encuentra corroborado con el panel fotográfico presentado. Al respecto, corresponde precisar si sobre “el predio” existen ocupantes y/o posesionarios, de conformidad con la definición establecida en el numeral 4.15 del artículo 4^o del “Decreto Legislativo N° 1192”. En ese sentido, se le otorgó 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”.

14. Que, en el caso concreto, “el Oficio 2” fue notificado con fecha 29 de septiembre de 2023, a través de la Mesa de Partes Virtual del “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción de notificación (fojas 207 al 208); 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 16 de octubre de 2023.**

15. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 1”, el “MTC” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de la observación realizada en el mismo; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (fojas 209 al 210), con el que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que, “MTC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1355-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre 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 **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

⁵ 4.15 Ocupante: Comprende a personas que no acrediten diez (10) años de posesión en el predio materia de adquisición o expropiación; pero que se encuentren en ocupación del mismo.

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 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI