



RESOLUCIÓN N° 1286-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1029-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Gestión de Proyectos (e), mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del predio de 250,00 m², ubicado en el distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° 07012342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 186846 (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° 119-2023-MTC/20.15, presentado el 15 de setiembre de 2023 [S.I. N° 25139-2023 (foja 1)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la entonces Directora de la Dirección de Gestión de Proyectos (e)², Deisy Achahuanco Enciso (en adelante, “PROVIAS”), 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 “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)*”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** cd room que contiene información técnica (foja 4); **b)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 5 al 9); **c)** informe de inspección técnica (foja 10); **d)** panel fotográfico (foja 11); **e)** memoria descriptiva (fojas 12 al 13); **f)** plano perimétrico y ubicación (foja 14 al 15); **g)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2023-4747511 (fojas 16

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

² Mediante memorándum N° 968-2023-MTC/20 del 17 de julio de 2023 se asigna la función de la Dirección de Gestión de Proyectos, funciones aprobadas con Resolución Ministerial N° 731-2023-MTC/01 la cual dispuso su creación.

al 18); **h**) informe técnico n° VESR-VER-013-2023/JRBA (fojas 19 al 24); **i**) copia de la partida registral n° 07012342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 25 al 28); y, **j**) copia de título archivado n° 00008026 del 16/07/2003 (fojas 29 al 46).

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° 04350-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de setiembre del 2023 (foja 48 al 49), 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° 07012342 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”, generándose el título N° 2023-03117361, el cual fue inscrito en el asiento D00001 de la citada partida (foja 50).

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 01403-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2023 (fojas 53 al 58), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) comprende la totalidad del predio ubicado en el distrito de Bellavista, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° 07012342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii**) no cuenta con zonificación asignada; **iii**) no presenta ocupación, edificación, ni posesionario; asimismo, en el punto 4.1.a) del Plan de Saneamiento Físico Legal, se señala que, según los asientos B00001 y B00002 de la partida registral N° 07012342, se encuentra ocupado por vías públicas; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado por su uso; **iv**) no se advierte procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se visualiza ámbito con proceso de formalización, no presenta superposición con predios rurales, poblaciones indígenas ni comunidades, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, quebradas, fajas marginales ni áreas naturales protegidas; **v**) de la consulta realizada a la plataforma web del OSINERGMIN, se visualiza superposición con dos tramos de alumbrado público de la empresa ENEL, situación identificada en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **vi**) ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al predio, que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal,

debidamente firmados por verificador catastral autorizado y vii) del Certificado de Búsqueda Catastral y de la consulta realizada en la Base SUNARP – Visor Geográfico Web, se advierte superposición parcial entre las partidas registrales Nros. 70048552 y 07012342. Al respecto, mediante Informe Técnico N° VESR-BEL-013-2023/JRBA del 28 de abril de 2023, “PROVIAS” sustenta que dicha superposición se debe a un desplazamiento de la base de la SUNARP, la misma que producto del levantamiento en campo realizado concluye que “el predio” corresponde a la propiedad inscrita en la partida registral N° 07012342, desvirtuando lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral y lo advertido en el Base SUNARP – Visor Geográfico Web, motivo por el que, invoca los artículos 45°, 46° y 47° de la Ley N° 30230³, que regula las reglas para la inscripción de los predios para Proyectos de Inversión Pública y Privada y Prevalencia de Información. En ese sentido, se concluye que “PROVIAS” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

9. 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°05452-2023/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2023 (foja 59), notificado el 18 de diciembre de 2023 (foja 60), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Gobierno Regional del Callao, que, “PROVIAS” 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.

10. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto”⁴ ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional en el numeral 12 del artículo 1° de la Ley N° 31850⁵, “Ley que declara de necesidad pública e interés nacional la ejecución de diversas obras de infraestructura de proyectos de inversión en los departamentos de Piura, Tumbes, Lambayeque, Ancash, Junín, Puno, Ica, Huancavelica, Ayacucho, Arequipa, Tacna, Cusco, San Martín, Lima, provincia constitucional del Callao, Huánuco, Pasco, Amazonas y Loreto, y autoriza la expropiación de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los proyectos de inversiones” (en adelante, “Ley N° 31850”).

11. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

3 Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

(...)

Artículo 45. Valor referencial de la información proporcionada por SUNARP

La información proporcionada por SUNARP tendrá valor referencial cuando SUNARP señale que la información del catastro registral corresponda a planos sin georreferenciación o coordenadas arbitrarias, o adolece de las especificaciones técnicas del área y/o perímetro y/o linderos u otro dato técnico, o cuyos polígonos han sido reconstruidos sin mediar planos en los títulos archivados para determinar la ubicación física definitiva del predio.

Artículo 46. Prevalencia de información

Para las inscripciones en el Registro Público de Predios, la información de los planos levantados en campo prevalece sobre la información gráfica obrante en los Registros, de acuerdo a los supuestos regulados en el artículo siguiente. En dichos casos, no será necesario ejecutar rectificaciones de área en los predios involucrados, ni resulta de aplicación previa las disposiciones del Título VI del Decreto Supremo 005-2006-JUS, ni otra regla diferente a las reguladas en el presente subcapítulo.

Artículo 47. Supuestos de prevalencia

La prevalencia se aplica en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el título archivado obra planos imperfectos que no cuenten con georreferenciación y/o área y/o medidas perimétricas y/o no contengan datos técnicos y/o estos tengan coordenadas arbitrarias.

b) Cuando no existan planos como parte del título archivado, siempre que se encuentren dentro de los rangos de tolerancia respectivos.

c) Cuando existan superposiciones gráficas generadas por desplazamiento de coordenadas o coordenadas en predios inscritos.

d) Cuando el predio tenga discrepancias de cualquier dato técnico, dentro de los rangos de tolerancia establecidos en las normas del Sistema Nacional Integrado de Catastro, creado por Ley 28294.

e) Cuando la medida del área o medida perimétrica del predio inscrito esté expresada de forma distinta al sistema métrico decimal, siempre que la medida en esta última sea equivalente o esté dentro de los rangos de tolerancia respectivos.

⁴ Se deja constancia que, para la fecha de presentación la solicitud contenida en la S.I. N° 25139-2023 de fecha 15 de setiembre de 2023, el Proyecto de Ley N° 2663/2021-PE, que declara de necesidad pública, interés nacional, de la ejecución de diversas obras de infraestructura, dentro de la cual se encuentra “el proyecto”, ya había sido aprobada en el Pleno del Congreso de la República.

⁵ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, con fecha 27 de julio de 2023.

13. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “PROVIAS”, para que se destine al proyecto denominado: “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)*”.

14. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN”.

15. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

16. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “PROVIAS” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”⁶.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “Ley N° 31850”, “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° 1390-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 respecto del predio de 250,00 m², ubicado en el distrito de distrito de Bellavista, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° 07012342 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, registrado con CUS N° 186846, a favor de **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, para que se destine al proyecto denominado: “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)*”.

Artículo 2.- La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en 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 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁶ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.