



## **RESOLUCIÓN N° 1329-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n° 785-2022/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 3 721,93 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n° 43941720 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, asignado con CUS n° 174722 (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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° 5102-2022-MTC/19.03, presentado el 15 de agosto de 2022 [S.I. n° 21329-2022 (fojas 2 y 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el entonces Director de la Dirección 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, 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”.

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

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 y modificada mediante Resolución N° 0059-2023/SBN, publicado el 19 de diciembre de 2023 (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 (en adelante “PSFL”), 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° 02822-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2022 (foja 23), 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° 43941720 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”, la cual se inscribió en el asiento D00012 de la partida en mención (foja 26), que actualmente no se encuentra vigente por haber caducado de pleno derecho; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 02931-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2022 (foja 32), notificado el 6 de setiembre de 2022 (fojas 37 y 38), 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, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar n° 01025-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2022 (fojas 28 al 31) el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: i) forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de San

Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Compañía Promotora de Vivienda Progreso S.R. LTDA. y otros, en la partida registral n° 43941720 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** revisado el visor SUNARP, se advierte lo siguiente: a) se superpone totalmente sobre la parcela 10558 que junto a la partida 10366 dio origen al predio inscrito en la Ficha n° 442026 que continúa en la partida registral n° 43941720, b) se superpone totalmente sobre el ámbito de la partida registral n° 07079586 del Registro de Predios de Lima, correspondiente a la Asociación de Pro Vivienda FAP José Abelardo Quiñones; y, c) se superpone totalmente sobre el ámbito de la partida registral n° 70094245 del Registro de Predios del Callao, correspondiente al Fundo Oquendo, por lo cual, existe duplicidad registral entre dichas partidas, lo cual no guarda relación con lo señalado en el Plan de saneamiento físico legal presentado (en adelante PSFL); **iii)** de acuerdo a lo señalado en el PSFL, se encuentra completamente sobre la Av. Canta Callao – B clasificado como Expresa, lo cual guarda relación con lo señalado en el informe de inspección técnica y el panel fotográfico de fecha 15.07.2022, en el cual se aprecia que se encuentra sobre una vía; **iv)** según el PSFL, no tiene zonificación asignada por cuanto corresponde a zona de vías de circulación, asimismo, no presenta ocupaciones, edificaciones ni posesionarios; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con lotes urbanos, concesiones mineras, predios rurales, ni líneas de transmisión de energía eléctrica; **vi)** revisada la partida registral n° 43941720 se advierte que la misma cuenta con varias anotaciones de demanda, asimismo, se verifica la existencia de tres (3) títulos pendientes (pendientes a esa fecha), respectos de los cuales no se ha indicado en el PSFL si afectan o no el ámbito de “el predio”; **vii)** presentó título archivado n° 1987-00020938 de fecha 24.03.1987, donde obran los documentos técnicos y legales que dieron mérito a la inscripción de las parcelas señaladas en la Ficha 442026 que continúa en la partida registral n° 43941720, asimismo, se verifica que presenta plano de diagnóstico donde se realizó la evaluación grafica con los planos obrantes en el mencionado título archivado, verificando que “el predio” se superpone solamente a la Parcela U.C. 10558 de 8 400,00 m<sup>2</sup>; **viii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; **ix)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP.

**10.** Que, con relación al punto i) del informe preliminar citado en el anterior considerando, se debe tener en cuenta que, en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, esta Superintendencia se encuentra facultada 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 (el subrayado es nuestro).

**11.** Que, en consideración a lo señalado en el dispositivo legal citado en el considerando precedente, de la evaluación legal, se ha determinado que la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Compañía Promotora de Vivienda Progreso S.R. LTDA. y otros en la partida registral n° 43941720, asimismo, el “MTC” no ha presentado la documentación técnica pertinente (plano y resolución que aprueba la habilitación urbana) que permita a esta Subdirección, identificar que el área de vías, sobre la cual recaería “el predio”, provenga de un proceso de habilitación urbana, por medio del cual se prevea la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del Estado; por lo cual, se concluye que no resulta aplicable al presente procedimiento, 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.

**12.** 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 Final<sup>2</sup> 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", Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2023/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 1432-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2023.

#### **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](http://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**

---

<sup>2</sup> **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)*