

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0019-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 783-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **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**, del área de **2 769,30 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 49016553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 174734 (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° 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° 5101-2022-MTC/19.03 presentado el 13 de agosto de 2022 [S.I. N° 21327-2022 (fojas 2 al 4)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES** (en adelante, “MTC”), representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Javier Boyer Merino, solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado 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”**. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 6 al 18); **b)** informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 19 al 22); **c)** plano perimétrico – ubicación, memoria descriptiva y plano diagnóstico de “el predio” (fojas 23-27); y **d)** título archivado (fojas 28-60).

¹ 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.º 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.º 1366 y Decreto Legislativo n.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo n.º 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 sector, 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, publicada el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución n° 0059-2023/SBN, publicada 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, 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° 02821-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2022 (fojas 61), 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° 49016553 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”, situación que fue inscrita en el Asiento N° D00008 de la partida en mención con fecha 24 de agosto de 2022; por lo que a la fecha se encuentra caduca; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de presentar una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar n° 01080-2022/SBN-DGPE-SDDI del 7 de septiembre de 2022 (fojas 66 al 69), en el cual, se concluyó, respecto de “el predio”, 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 empresa Contratistas Monrroy Sociedad de Responsabilidad Limitada y otros, en la partida registral N° 49016553 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** no cuenta con zonificación, por cuanto, se encuentra sobre ámbito de vías; asimismo, se encuentra desocupado, sin edificación ni posesionario; **iii)** se encuentra afectado por el derecho de vía del Proyecto Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao, delimitado mediante Resolución Ministerial N° 918-2017-MTC/01.02 y modificado mediante Ministerial N° 1084-2017MTC/01.02; **iv)** forma parte de la vía metropolitana, sin embargo, recae sobre propiedad inscrita a favor de terceros, sobre la cual no se ha identificado una habilitación urbana aprobada y vigente (inscrita o no); **v)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predio urbano, área forestal y de fauna silvestre, predio rural, monumento arqueológico, concesión minera, área natural protegida ni zona de riesgo natural; **vi)** de la revisión de la plataforma web

de Osinergmin (mapa energético minero), se advierte superposición con línea de tensión de la empresa EDLN; situación que no fue advertida en su Plan de Saneamiento físico y legal; **viii)** presenta documentación técnica de “el predio” que sustenta el Plan de Saneamiento Físico Legal, debidamente firmado por verificador catastral; y, **viii)** respecto al área remanente, se acogen a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

9. 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 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.

10. Que, en el caso en concreto, mediante Informe Técnico Legal N° 0019-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2024, se ha determinado que la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la empresa Contratistas Monrroy Sociedad de Responsabilidad Limitada y otros, en mérito a la independización solicitada inscrita en la Ficha N° 75019 del Registro Mercantil de Lima, conforme a la Escritura Pública del 10 de septiembre de 1996 y su aclaratoria de fecha 4 de abril de 1997, conforme consta en el Asiento C00001 de la partida registral N° 49016553 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima; asimismo, se advierte en el Asiento B00001, que en su momento se aprobó, en vía de regularización, la Habilitación Urbana para uso Residencial de Densidad Media R-4 y Uso Comercial Vecinal C-2, de acuerdo con la Resolución de Alcaldía N° 1009-98-MDSMP de fecha 22 de diciembre de 1998 conforme al Plano signado con el N° 010-CMHU/DODU/MDSMP, expedida por la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres; no obstante, en el Asiento B0002 se aprecia la Nulidad de Oficio de la referida Resolución de Alcaldía, mediante Resolución de Concejo N° 001-99-MDSMP expedida con fecha 2 de junio de 1999 por el Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres; por lo que actualmente no se advierte que se haya llevado a cabo un procedimiento de habilitación urbana; 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) del artículo 5° de la citada Directiva, para considerar que “el predio” ha sido otorgado como área de aporte reglamentario y/o vía a favor del Estado en proceso de habilitación urbana.

11. Que, por lo antes expuesto, siendo que el propietario de “el predio” es un privado 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), 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”², 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.

12. Que, sin perjuicio de lo expuesto, resulta pertinente señalar lo dispuesto en la Vigésimo Segunda Disposición complementaria Final del “Decreto Legislativo N° 1192” el cual dispone que: *“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(...).”*

² *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 subrayado es nuestro)

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° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0019-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero de 2024.

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 **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).

Comuníquese y archívese
P.O.I. 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