

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0129-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente n° 041-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, 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 **90,00 m²** ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI) en la partida registral n° P01165543 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 178244 (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° 9156-2022-MTC/19.03, presentado el 27 de diciembre de 2022 [S.I. n° 34821-2022 (fojas 2 y 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, Diana Julia Montero Cruz (en adelante, “MTC”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la ejecución

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

del proyecto denominado: “*Construcción del anillo vial periférico de la ciudad Lima y Callao*” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 4 al 8); **b)** informe de inspección técnica (foja 9); **c)** panel fotográfico (foja 10); **d)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” con su memoria descriptiva (fojas 11 y 12); **e)** plano diagnóstico (foja 13); y, **f)** copia informativa de la partida registral n° P01165535 del Registro de Predios de Lima (fojas 14 al 18).

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, 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, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la “SBN” aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se 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 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° 00304-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2023 (foja 20), 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° P01165543 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”, inscribiéndose en el asiento 00002 de la partida registral citada (foja 47).

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar n° 00133-2023/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2023 (fojas 23 al 28), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** comprende la totalidad del lote 10 de la manzana A del Asentamiento Humano Manco Inca, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (en adelante, “COFOPRI”), en la partida registral n° P01165543 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, destinado a uso de vivienda; no encontrándose elementos que determinen

que constituya un bien de dominio público. Al respecto, en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante, "PSFL") se indica que "el predio" tiene la condición de dominio privado del Estado; **ii)** de la consulta en el visor de mapas de SUNARP, se visualiza que "el predio" se superpone totalmente con la partida registral n° 11163860, correspondiente al Asentamiento Humano Manco Inca, que tiene como titular registral a "COFOPRI", no encontrándose correlación alguna con la partida matriz P01165524 (antecedente registral de la partida n° P01165543 de la cual se está solicitando la transferencia); por lo que no se puede descartar la existencia de duplicidad registral; **iii)** en el "PSFL" se indica que "el predio" es afectado por la anotación preventiva de Derecho de Carga de Vía de acuerdo a la Ley n° 30230 para el proyecto iniciativa privada cofinanciada "Anillo Vial Periférico", inscrito en el asiento 00001 de la partida registral n° P01165535 del Registro de Predios de Lima; **iv)** presenta zonificación de RDM (Residencial de Densidad Media), según la Ordenanza n° 1015-MML del 19.4.2007, publicada el 14.5.2007, y la Ordenanza n° 2331-MML del 15.4.2021, publicada el 18.04.21; **v)** en el "PSFL" se indica que "el predio" cuenta con edificaciones, poseionarios y ocupantes; situación que se corrobora con la imagen del Google Earth del 29.06.2022; **vi)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, predios rurales, poblaciones indígenas, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo, fajas marginales, ni vías; **vii)** consultado el geoportal OSINERGMIN, se visualiza superposición con líneas de baja tensión y alumbrado público; situación que no ha sido advertida en el "PSFL"; y, **viii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos de "el predio" debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas.

9. Que, asimismo, de la evaluación legal realizada se advirtió en relación al ítem v) del Informe Preliminar, que, si bien en el punto IV.1.1 del "PSFL" referente a los aspectos generales del diagnóstico técnico legal realizado, el "MTC" señala que "el predio" se encuentra ocupado, con posesión y edificaciones; no detalla al respecto. En ese sentido, de acuerdo a lo establecido en el literal c) del ítem 5.4.3 del numeral 5.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN" y lo señalado en el numeral 3.1. del artículo 3° del Título Preliminar del "Decreto Legislativo n° 1192" que regula el principio de Armonización de Intereses² aplicable al presente procedimiento, resulta necesario que se precise y detalle respecto a las ocupaciones, posesiones y edificaciones que recaen sobre "el predio", conforme al Anexo III de la "Directiva n° 001-2021/SBN", teniendo en cuenta que no se debe afectar derechos de terceros.

10. Que, mediante Oficio n° 02120-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2023 [en adelante, "el Oficio" (fojas 29 y 30)], esta Subdirección comunicó al "MTC" las observaciones técnicas advertidas en los ítems **ii)** y **vii)**, los cuales se indican en el octavo considerando de la presente resolución, así como la observación legal, que se indica en el considerando precedente, a fin de que estas sean subsanadas y/o aclaradas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva n° 001-2021/SBN".

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha 12 de mayo de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE del "MTC", conforme consta en el 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 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 26 de mayo de 2023; habiendo el "MTC", dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio n° 5925-2023-MTC/19.03 y sus anexos [S.I. n° 13559-2023 (fojas 32 al 42), presentado el 26 de mayo de 2023, a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio".

² "Artículo 3°.- Principios

Son principios orientadores del presente Decreto Legislativo:

3.1. Armonización de intereses: En el desarrollo de los procesos regulados en el presente Decreto Legislativo, las entidades públicas deberán armonizar los intereses del Estado que requieren procesos ágiles y expeditivos para desarrollar las Obras de Infraestructura necesarias para el desarrollo del país con los derechos de los Sujetos Pasivos. (...".

12. Que, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, mediante Informe Preliminar n° 01233-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2023 (fojas 43 y 44) y el Informe Técnico Legal n° 0135-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2024, se determinó lo siguiente:

i) Con respecto a la superposición total de “el predio” con la partida registral n° 11163860 del Registro de Predios de Lima, advertida en el visor de mapas de “SUNARP”; se tiene que el “MTC” ha señalado que de la revisión de la partida indicada, se ha verificado que esta tiene como antecedente registral a la ficha registral n° 64128 y, de la revisión de su título archivado, se ha verificado que la ficha registral n° 64128 se trasladó a la partida registral n° P01165524 (antecedente registral de la partida n° P01165543 de la cual se está solicitando la transferencia). Por tanto, habiéndose verificado que la partida n° 11163860 se correlaciona con la ficha registral n° 64128; se descarta la existencia de duplicidad registral sobre “el predio”;

ii) En relación a la superposición con líneas de baja tensión y alumbrado público, advertida en el geoportal OSINERGMIN; se tiene que el “MTC” ha confirmado la misma, precisando que se ha previsto la liberación de interferencias durante la etapa de ejecución de “el proyecto”. En ese sentido, se colige que la referida superposición constituye una carga sobre “el predio” de conformidad con lo establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

iii) Sobre el requerimiento de precisar y detallar las ocupaciones, posesiones y edificaciones que existen sobre “el predio”; el “MTC” ha señalado que, si bien “el predio” se encuentra ocupado, con posesión y edificaciones, estos se encuentran en proceso de identificación. Asimismo, agrega que de conformidad con el numeral 5.4.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, se descarta la exigencia de documentación que permita identificar poseedores con más de diez (10) años de antigüedad que tengan título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa; bastando su sola identificación; toda vez que no constituye un requisito para que se otorgue la transferencia del “predio”; sin perjuicio que, una vez que se adquiriera la titularidad del predio, se procederá a la identificación del Sujeto Pasivo conforme a los procedimientos establecidos, para lo cual se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 6.3 del “Decreto Legislativo n° 1192”.

Al respecto, se debe precisar que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal ha emitido la Resolución n° 0064-2023/SBN-DGPE con fecha 18 de agosto de 2023, disponiendo en su artículo 3° que, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aplique los criterios incluidos en los numerales 36, 37 y 38 de la referida resolución, siendo aplicable para el presente caso los siguientes:

“36. Que, sin embargo, cuando se evidencie en el expediente algún instrumento público; plan de saneamiento físico legal o partida registral; documento administrativo o judicial que reconozca la propiedad de los sujetos pasivos (poseedores o propietarios) o la existencia de un procedimiento de adquisición en trámite por parte del sujeto activo, en cuyo caso, deberá declararse la improcedencia de la solicitud, por cuanto sería innecesaria la transferencia predial, modificándose en este extremo el criterio adoptado en la Resolución 053-2023/SBN-DGPE del 18 de julio de 2023.

37. Que, acerca de lo señalado por “el Administrado”, contrastado con la normativa glosada en los numerales precedentes, se advierte que el literal c) del numeral 5.4.3 y sub numeral iii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva 001-2021/SBN”, sólo exigen mencionar las ocupaciones o posesiones en los predios estatales, mas no realizar una identificación detallada de tales ocupaciones, con mayor razón si dicha información no será de utilidad para “la SBN” durante el procedimiento de transferencia en el marco del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D. Leg. 1192”.

38. Que, por lo cual, no constituye una exigencia esencial que condicione la transferencia predial y de acuerdo al numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO del D. Leg. 1192”, la actividad de identificar sujetos pasivos está a cargo y constituye responsabilidad del titular del proyecto; sin perjuicio, que “la SDDI” pueda solicitar, si lo estima conveniente, información adicional respecto a la identificación de los poseedores con diez (10) años de antigüedad, lo que no supone un motivo

de inadmisibilidad en caso de ausencia o deficiencia en la respuesta, debido a que “el Administrado” tiene la responsabilidad legal del procedimiento.” (El subrayado es nuestro)

De lo expuesto, del criterio dispuesto por el órgano superior jerárquico respecto a la identificación de ocupantes y poseionarios existentes sobre el predio o inmueble materia de solicitud, establecido en el literal c) y en el sub numeral iii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, no es un requisito del presente procedimiento que en el diagnóstico técnico legal contenido en el Plan de Saneamiento físico legal y en el Informe de inspección técnica conste una identificación detallada sobre tales situaciones; toda vez que **la actividad de identificar sujetos pasivos está a cargo y constituye responsabilidad del titular del proyecto.** Por lo que, en el presente caso, resulta suficiente que el “MTC” haya indicado que existen ocupantes y poseionarios sobre “el predio”, sin perjuicio de la posterior identificación de los sujetos pasivos, conforme a los procedimientos establecidos, o del reconocimiento de mejoras, regulado en la Tercera Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo n° 1192”.

En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que el “MTC” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

13. Que, mediante Oficio N° 1321-2024-MTC/19.03 remitido el 31 de enero de 2024 [S.I. n° 02470-2024 (fojas 45 y 46)], el “MTC” solicita continuar con el procedimiento requerido en el marco del Decreto Legislativo 1192.

14. 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° 02126-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de mayo de 2023 (foja 31) notificado con fecha 12 de mayo de 2023 (foja 30), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 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.

15. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarada de necesidad pública e interés nacional de acuerdo con el subnumeral 9 del numeral 11.1 del artículo 11° del Decreto de Urgencia N° 018-2019, “Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias para la promoción e implementación de los proyectos priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad”.

16. 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 privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192”.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, para que se destine al proyecto denominado: “Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao”.

18. 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 en 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”.

19. 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.

20. 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”.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123³ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n° 1192”, “Decreto de Urgencia N° 018-2019”, “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 n° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 0135-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192 del predio de 90,00 m² ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral n° P01165543 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 178244, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, requerido para destinarlo a la ejecución del proyecto denominado: “*Construcción del anillo vial periférico de la ciudad Lima y Callao*”.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Lima 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, publíquese 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

³ 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.