



## RESOLUCIÓN N° 0147-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de febrero del 2024

### VISTO:

El Expediente N.º 042-2023/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 solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de **90,00 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI) en la partida registral N.º P01165544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 178452, respectivamente (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante el Oficio N.º 9155-2022-MTC/19.03 presentada el 21 de diciembre de 2022 [S.I. N.º 34825-2022 (fojas 2 y 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (en adelante, el “MTC”), representado por la entonces Directora de Disponibilidad de Predios, Diana Julia Montero Cruz, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el proyecto denominado “Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad Lima y Callao”. Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 4 al 8); **b)** informe de inspección técnica (foja 9); **c)** panel fotográfico de “el predio” (foja 10); **d)** plano perimétrico - ubicación de “el predio” y memoria descriptiva (fojas 11 al 12); **e)** plano diagnóstico de “el predio” (foja 13); **f)** copia informativa de la partida N.º P01165544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima de “el predio” (fojas 14 al 19).

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 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 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.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060- 2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 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 (en adelante “PSFL”), bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Oficio N.º 00295-2023/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.º P01165544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, inscribiéndose en el asiento 00002 de la partida registral citada (foja 59).

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N.º 00129-2023/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 11 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.º P01165544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, que se encuentra destinado a uso de vivienda no encontrándose elementos que determinen que constituye un bien de dominio público; **ii)** en el “PSFL” se indica que “el predio” cuenta con edificaciones, posesionarios y ocupantes; situación que se corrobora con la imagen del Google Earth; **iii)** presenta zonificación de RDM (Residencial de Densidad Media, según la Ordenanza N.º 1015-MML del 19.4.2007 (publicada el 14.5.2007) y la Ordenanza N.º 2331-MML del 15.4.2021 (publicada el 18.04.21); **iv)** no se visualiza superposición con predios rurales, comunidades campesinas, nativas, poblaciones indígenas o comunidades nativas, monumentos arqueológicos,

concesiones mineras, quebradas, ríos, fajas marginales, ni zonas de riesgo mitigables; **v)** no se advierte procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; **vi)** de la consulta en el visor de mapas de SUNARP, se visualiza que "el predio", se superpone totalmente con la partida registral N.º 11163860, correspondiente al Asentamiento Humano Manco Inca, el cual tiene como titular registral a COFOPRI, no encontrándose correlación alguna con la partida matriz N.º P01165524 (antecedente registral de la partida registral N.º P01165544 del cual se está solicitando la transferencia), no pudiéndose descartar la duplicidad registral; **vii)** según el mapa energético minero de OSINERGMIN, "el predio" se superpone con tramo de alumbrado público de la Empresa EDLN, 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, en relación al ítem ii) del Informe Preliminar, se advirtió que, si bien en el punto IV.1.1 del Plan de Saneamiento físico legal se señala que "el predio" se encuentra ocupado, con posesión y edificaciones; en ese sentido, corresponde aclarar y/o precisar que dicha situación no se encuentre en los supuestos establecidos en el numeral 6.3 del artículo 6º del "TULO del Decreto Legislativo N° 1192", esto es, descartar la existencia de poseedores con más de diez años de antigüedad que tengan título de posesión inscrito o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, situación que deberá precisarse en su Plan de Saneamiento Físico Legal, a efectos de aclarar y/o precisar si dicha superposición afecta "el predio" y/o derecho de terceros.

**10.** Que, mediante Oficio N.º 01011-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 8 de marzo de 2023 [en adelante, "el Oficio" (fojas 29 y 30)], esta Subdirección comunicó al "MTC" las observaciones técnicas advertidas en los ítems **vi)** 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.º 001-2021/SBN".

**11.** Que, es preciso señalar que "el Oficio" fue notificado el 9 de marzo de 2023 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE al "MTC", conforme al cargo de recepción (fojas 31 y 32); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante "TULO de la Ley N.º 27444"); asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 23 de marzo de 2023; habiendo el "MTC", remitido dentro del plazo otorgado, el Oficio N.º 02699-2023-MTC/19.03, presentado el 22 de marzo de 2023 [S.I. N.º 07135-2023 (fojas 34 al 47)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio".

**12.** Que, evaluada la documentación presentada por el "MTC", mediante Informe Preliminar N.º 01201-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2023 se determinó lo siguiente:

- i)** Respecto a la superposición de "el predio" con la partida registral N.º 11163860, se tiene que el "MTC" ha señalado que esta tiene como antecedente registral a la ficha registral N.º 64128 y, de la revisión de su título archivado, se ha verificado que la ficha registral N.º 64128 se trasladó a la partida registral N.º P01165524 (antecedente registral de la partida N.º P01165544 de la cual se está solicitando la transferencia). Por tanto, habiéndose verificado que la partida N.º 11163860 se correlaciona con la ficha registral N.º 64128; se descarta la existencia de duplicidad registral sobre "el predio";
- ii)** En relación a la superposición con tramo de alumbrado público de la empresa EDLN, advertido en el geoportal OSINERGMIN, se tiene que el "MTC" señala que efectivamente dentro de "el predio" recae la línea de tendido eléctrico, precisando además 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.º 001-2021/SBN".

- iii) Sobre el requerimiento de aclarar y/o precisar si las ocupaciones, posesiones y edificaciones que existen sobre “el predio” se encuentran inmersos en los supuestos establecidos en el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N.° 1192” o si afecta derecho de terceros, 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 adquiera 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:

“(…)

*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 N.° 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; (...).* (El subrayado es nuestro)

De lo expuesto, del criterio dispuesto por el órgano superior jerárquico respecto a la identificación de ocupantes y poseedores 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 poseedores 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, 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.° 01467-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de marzo de 2023 (foja 48) notificado con fecha 28 de marzo de 2023 (foja 49), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Organismo 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.

14. 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*”.

15. 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, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, correspondiente al proyecto denominado “Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad Lima y Callao”;

17. 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”.

18. 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.

19. 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”.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123<sup>2</sup> 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”, Resolución N.°0066-2022/SBN, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.° 0152-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 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 área de 90,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI) en la partida registral N.° P01165544 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.° IX - Sede Lima, con CUS N.° 178452 a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, requerido para el 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

<sup>2</sup> 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.

Públicos, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

**Artículo 3º.-** 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 18.1.2.11

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**