



## **RESOLUCIÓN N° 0285-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de marzo del 2024

### **VISTO:**

El Expediente n.º 1392-2021/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 peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192** del predio de **339,20 m<sup>2</sup>** ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P02218458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 164356 (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 Solicitud s/n presentado el 21 de diciembre de 2021 [S.I. n.º 32688-2021 (fojas 1-3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”), 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 de Lima y Callao*” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 6 al 17); **b)** informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 18 al 22); **c)** copia informativa de la partida registral n.º P2218458 (fojas 23 al 28); **d)** copia informativa de la partida n.º P02210796 (fojas 29 al 39); **e)** título archivado (fojas 40 al 71); **f)** plano perimétrico y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 72 al 75); y, **g)** plano diagnóstico (foja 76).

**3.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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

<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.

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, bajo su plena responsabilidad.

**7.** Que, mediante Oficio n.º 05504-2021/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2021 (fojas 78), 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 P02218458 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 41º del “Decreto Legislativo N° 1192”, la cual se inscribió en el asiento 0003 de la partida en mención; cabe agregar que dicha anotación preventiva no se encuentra vigente a la fecha; no obstante, se prescinde solicitar nuevamente la misma teniendo en cuenta el presente pronunciamiento.

**8.** Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio n.º 00490-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de febrero de 2022 (foja 84) notificado con fecha 25 de febrero de 2022 (foja 85), 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.º 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 41º de la norma en mención.

**9.** Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar n.º 00190-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de febrero de 2022 (fojas 81 al 83), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** recae sobre la totalidad del Lote 2 Mz. 10 Sector Nueva Vida del Asentamiento Humano Proyecto Integral Nuevo Milenio, ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral n.º P02218458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, destinado a uso de Área Reservada; **ii)** cuenta con zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM), según el Plano de Zonificación de Lima Metropolitana – San Juan de Lurigancho área de Tratamiento Normativo I aprobado mediante Ordenanza n.º 620-MML; **iii)** según el Plan de Saneamiento Físico y Legal, Informe de Inspección Técnica, se encuentra ocupado con fines de vivienda por edificaciones diversas, unas de ladrillo y otras de material rudimentario, las que no presentan posesionarios, situación que se encuentra acreditada con las tomas fotográficas que se adjuntan; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predios rurales, poblaciones indígenas, zonas

arqueológicas, concesiones mineras, quebradas, cursos de agua, quebradas, fajas marginales, zonas de inundación y de riesgo no mitigables; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos de "el predio" debidamente firmados por verificador catastral autorizado; **vi)** de la revisión de las bases gráficas con las que cuenta esta Superintendencia, se verificó respecto de "el predio" lo siguiente: **a)** presenta superposición parcial en 11.05 m<sup>2</sup> con el área inscrita a favor del "MTC" en la Partida n.º P02218459 (CUS n.º 81846); y, **b)** presenta superposición parcial en dos partes, una de 8,10 m<sup>2</sup> y otra de 6,28 m<sup>2</sup>, con el área de 1,422.91 m<sup>2</sup>, solicitada en transferencia por el "MTC" con la S.I. n.º 22507-2021 (Exp. n.º 938-2021/SBNSDDI), el cual cuenta con la Resolución n.º 1136-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de diciembre de 2021, que aprobó su independización y transferencia a favor de el "MTC"; y, **vii)** de la consulta realizada a la Base Gráfica SUNARP y SICAR del MIDAGRI, se visualiza que "el predio", se encontraría superpuesto con el ámbito del predio inscrito en la Partida Registral n.º 11049870 de propiedad de la Comunidad Campesina de Jicamarca.

**10.** Que, mediante el Oficio n.º 00525-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de marzo de 2022 [en adelante, "el Oficio" (fojas 86 y 87)], esta Subdirección comunicó al "MTC" las observaciones advertidas en los ítems **vi)** y **vii)** del informe citado en el décimo considerando de la presente resolución, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de "Directiva n.º 001-2021/SBN".

**11.** Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado el 03 de marzo de 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado al "MTC", conforme se verifica en el cargo de recepción (foja 87); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante "TUO 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 17 de marzo de 2022; habiendo el "MTC", remitido dentro del plazo otorgado, el Oficio n.º 1269-2022-MTC/19.03 presentado el 17 de marzo de 2022 [S.I. n.º 08205-2022 (fojas 88 al 90)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio".

**12.** Que, evaluados los documentos presentados por el "MTC", mediante Informe Preliminar n.º 00168-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2023 (fojas 97 al 100), se determinó lo siguiente: **i)** Respecto a las superposiciones parciales con la Partida P02218459 y con el área transferida mediante Resolución n.º 1136-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de diciembre de 2021; el "MTC" señala que dichas superposiciones son producto de la conversión de datum de "el predio", de PSAD56 a WGS84, realizado de manera individual sin considerar que sus colindantes ya habían sido transformados en conjunto; por lo que, presentó nueva documentación técnica de "el predio"; al respecto, se realizó el contraste de las coordenadas rectificadas, con los predios colindantes en el datum WGS84, verificando que "el predio" ya no presenta superposiciones y corresponde a la totalidad del área inscrita en la partida registral N.º P02218459, sin afectar derecho de terceros; y, **ii)** respecto a la superposición total de "el predio" con la partida registral n.º 11049870 de titularidad de la Comunidad Campesina de Jicamarca, el "MTC" refiere que la mencionada partida es antecedente registral de la partida registral n.º P02210796 y esta a su vez deviene de la Foja 515 Tomo 10-H que continua en la Ficha 270-H y en la partida registral n.º 11049870, por lo que, al ser esta última antecedente registral de la partida n.º P02218458 (partida solicitada), se descarta superposición con la Comunidad Campesina de Jicamarca. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante "el Oficio"

**13.** Que, por otro lado, teniendo en cuenta que la evaluación descrita en los considerandos precedentes, se realizó antes de la modificación del "Decreto Legislativo n.º 1192", conforme se ha señalado en el tercer considerando de la presente resolución, esta Superintendencia mediante Oficio n.º 04245-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de septiembre de 2023, trasladó al "MTC", la siguiente observación: De la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal y del Informe de Inspección Técnica, se ha advertido que su representada manifiesta respecto de las ocupaciones, edificaciones y posesiones: que existen ocupaciones informales compuestas por diferentes viviendas, edificaciones consolidadas de varios niveles construidas con material predominante de concreto y ladrillo, existiendo además vivienda con material rudimentario; y, finalmente precisa que no presenta posesionarios; en ese sentido, habiéndose modificado el "Decreto Legislativo n.º 1192", mediante el Decreto Legislativo n.º 1559, resulta necesario que, para la continuación del presente procedimiento, su representada precise si sobre "el predio" existen ocupantes y/o posesionarios, de conformidad con la definición establecida en el numeral 4.15 del artículo 4º<sup>2</sup> del "Decreto Legislativo n.º 1192"; considerando además que, de advertir posesionarios que se encuentren en el supuesto regulado en el numeral 6.3. del "Decreto Legislativo n.º 1192", corresponderá evaluar la aplicación del procedimiento de adquisición normado en el Título III del citado marco legal, a fin de determinar la competencia de esta Superintendencia.

<sup>2</sup> Artículo °.-Definiciones

(...)

4.15 Ocupante: Comprende a personas que no acrediten días (10) años de posesión En el predio materia de adquisición o expropiación

14. Que, cabe precisar que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, ha emitido la Resolución n.º 0064-2023/SBN-DGPE con fecha 18 de agosto de 2023, disponiendo en su artículo 3º 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 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)

15. Que, estando al 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.º 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 “el predio” se encuentra ocupado (conforme a lo descrito en el ítem iii) del noveno considerando de la presente resolución), sin perjuicio de la posterior identificación de los sujetos pasivos, de acuerdo a los procedimientos establecidos, o del reconocimiento de mejoras, regulado en la Tercera Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo n.º 1192”; razón por la cual, se prescinde de la observación trasladada al “MTC” mediante el Oficio 04245-2023/SBN-DGPE-SDDI de 20 de septiembre de 2023, señalado en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

16. Que, en virtud a la evaluación técnico legal efectuada y el criterio dispuesto por la DGPE, se ha determinado que el “MTC” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n.º 001-2021/SBN”; por lo que, corresponde continuar con el presente procedimiento.

17. 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 11º 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”.

18. 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 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

19. 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”.

20. 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.

21. 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 4º del artículo 77º de “el Reglamento”.

22. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123º de “el Reglamento”<sup>3</sup>.

<sup>3</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.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.º 1192”, Decreto de Urgencia n.º 018-2019, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley n.º 27444”, Resolución n.º 0066-2022/SBN, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0295-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2024.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área **339,20 m<sup>2</sup>** ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P02218458 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, asignado con CUS n.º 164356, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC** para que sean destinadas al proyecto denominado: *“Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao”*.

**Artículo 2º. -** La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros 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**