

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0306-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 201-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el Director de la Dirección de Gestión de Proyectos, 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 360,00 m², ubicado en el distrito de La Perla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° 70084606 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 186843 (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° 231-2024-MTC/20.15, presentado el 29 de febrero de 2024 [S.I. N° 05467-2024 (foja 1)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el entonces responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos, Milton Soto Soto (en adelante, “PROVIAS”), solicitó la 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 “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)*”. Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** informe n.° 109-2024-MTC/20.15-FPC (foja 3); **b)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 4 al 8); **c)** informe de inspección técnica (foja 9); **d)** plano perimétrico y ubicación (foja 10 al 11); **e)** memoria descriptiva (fojas 12 al 13); **f)** panel fotográfico (foja 14); **g)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2024-435757 (fojas 15 al 17); **h)** informe técnico n° VESR-VER-005-2024/JRBA (fojas 18 al 22); **i)** copia informativa de la partida registral

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

n° 70084606 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao (fojas 23 al 26); y, **j**) copia de título archivado n° 1972-00000290 (fojas 27 al 45).

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 con Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, 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° 01392-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de marzo del 2024 (foja 46), 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° 70084606 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “PROVIAS”, mediante el Informe Preliminar N° 00447-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2024 (fojas 51 al 58), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) comprende la totalidad del predio ubicado en el distrito de La Perla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° 70084606 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii**) no cuenta con zonificación asignada; **iii**) no presenta ocupación, edificación, ni posesionario; situación que se corrobora con las imágenes satelitales del Google Earth del 29 de diciembre de 2023; **iv**) en el punto 4.1.a) del Plan de Saneamiento Físico Legal, se señala que, se encuentra ocupado por vías públicas; situación que además obra inscrita en el Asiento B00001 de la partida registral N.° 70084606; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado por su uso; **v**) no se advierte procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se visualiza ámbito con proceso de formalización, no presenta superposición con predios rurales, comunidad campesina, población indígena, zona o monumento arqueológico, concesión minera, faja marginal, área natural protegida ni zona de riesgo no mitigable; **vi**) de la consulta realizada a la plataforma web del OSINERGMIN, se visualiza superposición con dos tramos de alumbrado público de la empresa ENEL, situación identificada en el Informe de Inspección Técnica donde se precisa

que en campo se ha evidenciado postes de alumbrado público; **vii)** ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al predio, que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; y **viii)** de la consulta realizada en la Base SUNARP – Visor Geográfico Web, se advierte superposición parcial con la partida registral n.º 07015613. Al respecto, mediante Informe Técnico N° VESR-PEL-005-2024/JRBA del 23 de febrero de 2024, “PROVIAS” descarta que “el predio” se encuentre superpuesto con la referida partida registral, concluyendo que esta se encuentra colindante por el lado norte al área materia de solicitud, situación que se condice con lo advertido en el Certificado de Búsqueda Catastral. En ese sentido, se concluye que “PROVIAS” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

9. 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°01435-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de marzo de 2024 (foja 49), notificado el 27 de marzo de 2024 (foja 50), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Gobierno Regional del Callao, que, “PROVIAS” 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.

10. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional en el numeral 12 del artículo 1° de la Ley N° 31850, “Ley que declara de necesidad pública e interés nacional la ejecución de diversas obras de infraestructura de proyectos de inversión en los departamentos de Piura, Tumbes, Lambayeque, Ancash, Junín, Puno, Ica, Huancavelica, Ayacucho, Arequipa, Tacna, Cusco, San Martín, Lima, provincia constitucional del Callao, Huánuco, Pasco, Amazonas y Loreto, y autoriza la expropiación de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los proyectos de inversiones” (en adelante, “Ley N° 31850”).

11. 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 público 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”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “PROVIAS”, para que se destine al proyecto denominado: “Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)”.

13. 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 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”.

14. 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.

15. 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”.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “PROVIAS” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”².

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “Ley N° 31850”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0317-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 2024.

² 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.

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 360,00 m² ubicado en el distrito de La Perla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° 70084606 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 186843, a favor de **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, para que se destine al proyecto denominado: “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)*”.

Artículo 2.- La Oficina Registral del Callao 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, 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