



RESOLUCIÓN N° 0307-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 27 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 1329-2021/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 peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio de **130.30 m²** ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral n.º P02218491 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 163739 (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-VIVIENDA¹ (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 Oficio n.º 7348-2021-MTC/19.03 presentado el 9 de diciembre de 2021 [S.I. n.º 31668-2021 (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 independización y 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 06 al 17); **b)** informe de inspección técnica con panel fotográfico (fojas 18 al 22); **c)** copia informativa de la partida registral n.º P02218491 (fojas 24 al 28); **d)** título archivado (fojas 30 al 64); y, **e)** plano perimétrico, ubicación, diagnóstico y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 65 al 68);

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

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

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, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Oficio n.º 05229-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de diciembre de 2021 (fojas 70), 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 P02218491 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, por lo que, a la fecha no se encuentra vigente; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

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 00138-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2022 (foja 70) notificado con fecha 13 de enero de 2022, 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 01854-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de diciembre de 2021 (fojas 76-80), se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra signado como Lote 16 Mz. Z3 del del Asentamiento Humano Proyecto Integral Nuevo Milenio, Sector Ampliación Juan Pablo II, 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 P02208491 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** en el asiento 00002 se encuentra inscrita la anotación preventiva de Derecho de Vía el Proyecto denominado: "Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao"; **iii)** 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; **iv)** según el Plan de Saneamiento Físico y Legal e Informe de Inspección Técnica, existen ocupaciones informales compuesto por viviendas de diferentes edificaciones consolidadas una con material de concreto y ladrillo y otra

a base de madera con techo de calamina, ahora bien, respecto de la posesión, señala que esta se va determinar, considerando que busca concretar en primer lugar la transferencia interestatal para que seguidamente la Entidad – en virtud al procedimiento de adquisición y/o reconocimiento de mejoras de predios, se valore y/o indemnice a los sujetos que según su condición jurídica (poseionario u ocupante) cuenten con algún derecho sobre los bienes que actualmente se encuentran sobre el predio del estado; **vi**) 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; **vii**) se ha cumplido con presentar los documentos técnicos de “el predio” debidamente firmados por verificador catastral autorizado. Asimismo, como parte de la evaluación legal, de la revisión de la partida registral n.º P02208491, se advierte que tiene uso asignado como Área Reservada; no obstante, ello considerando lo citado en el ítem ii) “el predio” recae en el Derecho de Vía el Proyecto denominado: “Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao”, conforme a la Resolución Ministerial n.º 918-2017 MTC/01.02 de fecha 14 de setiembre de 2017 y modificado mediante Resolución Ministerial n.º 1084-2017 MTC/01.02 de fecha 09 de octubre de 2017, situación que se corrobora del Plan de Saneamiento Físico Legal; por lo que constituye un bien de dominio público estatal.

10. Que, estando a lo señalado en el ítem iv) del considerando precedente, corresponde que el “MTC”, 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; de conformidad con el numeral 6.3 del artículo 3º del “Decreto Legislativo n.º 1192”.

11. Que, mediante el Oficio n.º 01054-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 86 y 87)], esta Subdirección comunicó al “MTC” la observación advertida en el considerando precedente, a fin que ésta sea aclarada y/o subsanada, 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”.

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 29 de marzo de 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad al “MTC”, conforme se verifica en el cargo de recepción (foja 86); 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 12 de abril de 2022; habiendo el “MTC”, remitido dentro del plazo otorgado, el Oficio n.º 1680-2022-MTC/19.03 presentado el 04 de abril de 2022 [S.I. n.º 09833-2022 (fojas 88 al 90)], a fin de subsanar la observación formuladas en “el Oficio”.

13. Que, en ese contexto, mediante Resolución n.º 0483-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2023 (en adelante “la Resolución”) esta Subdirección resolvió declarar inadmisibile la solicitud de transferencia de inmuebles de propiedad del estado, en mérito al Decreto Legislativo n.º 1192, presentada por el “MTC”, respecto de “el predio”, en cumplimiento del numeral 6.2.4 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”, disponiéndose su archivo definitivo luego de consentida “la Resolución”²; sin embargo, dentro del plazo establecido para la interposición de los recursos administrativos³, mediante Oficio n.º 6851-2023-MTC/19.03 presentada el 23 de junio de 2023 [S.I. n.º 16355-2023 (fojas 108-112)], el “MTC” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución”, argumentando, entre otros, lo siguiente: **i**) no se ha regulado la condicionante o requisito que imponga la obligación de descartar la existencia de ocupantes o poseedores en “el predio” de dominio privado del Estado para proceder con su transferencia, siendo un requisito que ahora pide “la SBN” contrario al principio de celeridad previsto en el numeral 1.9 del artículo IV del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004- 2019-JUS y al numeral 5.4.3 de “la Directiva”, en donde se comprende que basta citar la existencia de poseedores para continuar con la transferencia de “el predio”, no estando condicionado a determinar el tiempo de posesión u otro requisito adicional; **ii**) no corresponde a “la SDDI” requerir información sobre la existencia de poseedores con la calidad jurídica que refiere el numeral 6.3 del artículo 6 del “Decreto Legislativo 1192”, por cuanto dicha competencia es exclusivamente suya, a través de la Dirección de Disponibilidad de Predios; **iii**) en el plan de saneamiento se desprende que “el predio” se encuentra dentro de una zona residencial edificada, por lo cual, se evidencia la existencia de poseedores; y, **iv**) que “la Resolución impugnada” para declarar inadmisibile su solicitud, deviene en insuficiente porque invoca únicamente la norma legal, mas no formula razones sólidas que sustentan su decisión, porque no aclara que deba requerirse documento alguno para contar con información de sujetos con

² Cabe precisar que “la Resolución” fue notificada el 5 de junio de 2023, conforme a la recepción vía mesa de partes virtual; por lo que, el plazo de 15 días hábiles, vencía el 26 de junio de 2023.

³ El numeral 218.2) del artículo 218º del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145º de la citada norma, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

posesión de más de diez (10) años, por lo cual, las dos (2) primeras cuestiones vician el procedimiento porque no se indican la exigencia de información adicional y el órgano competente es la Dirección de Disponibilidad de Predios de el "MTC", deviniendo en una motivación aparente.

14. Que, ante ello, mediante Resolución n.º 0053-2023/SBN-DGPE del 18 de julio de 2023 (fojas 130-134), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal - DGPE, resolvió en segunda instancia el recurso impugnativo, declarando fundado en parte el recurso de apelación, disponiéndose la continuación del procedimiento, considerando, entre otros, que conforme lo señalado por el "MTC", se advierte que el literal c) del numeral 5.4.3 y sub numeral iii) del literal d) del literal 5.4.3 de la "Directiva n.º 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 "Decreto Legislativo n.º 1192", por lo cual, no constituye una exigencia esencial que condicione la transferencia predial y de acuerdo al numeral 6.3 del artículo 6 del "Decreto Legislativo n.º 1192", esa actividad está a cargo de titular del proyecto, devolviéndose el expediente del procedimiento materia de evaluación a esta Subdirección mediante Memorandum n.º 03654-2023/SBN-DGPE del 11 de diciembre de 2023 (foja 159).

15. Que, aunado a lo señalado en el considerando precedente, 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)

16. Que, estando al 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.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 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.º 1192".

17. Que, en virtud a lo expuesto y el criterio dispuesto por la DGPE, se ha determinado que el "MTC" ha subsanado las observaciones realizadas en "el Oficio" y cumple con los requisitos señalados en la "Directiva n.º 001-2021/SBN".

18. 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".

19. 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, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n.º 1192", concordado con el numeral 6.2.7 de la "Directiva n.º 001-2021/SBN".

20. 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”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión.

21.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.

22.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”.

23.Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la “SUNARP” y la “SBN”, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por el “MTC” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

24.Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”⁴.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto de Urgencia n.° 018-2019, “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley n.° 27444”, Resolución n.° 0066-2022/SBN, Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0320-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo del 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 **130.30 m²** ubicado en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia de Lima, departamento de Lima, inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en la partida registral n.° P02218491 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima, con CUS n.° 163739, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC** para que sea destinada al proyecto denominado: *“Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de 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, 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

⁴ 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.