



RESOLUCIÓN N° 0335-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1022-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **PROYECTO ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE NACIONAL – PROVÍAS NACIONAL**, representada por la directora 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 área de 9, 696.07 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida electrónica N° 70201759 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Callao (en adelante “el predio”), asignado con CUS N.º 188283; 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 51º y 52º 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 Resolución n° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Oficio N° 142-2023-MTC/20.15 presentado el 18 de septiembre del 2023 [S.I. n° 25292-2023 (foja 1)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la entonces Responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos², Deisy Achahuanco Enciso (en adelante, “PROVIAS, solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo

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.

² Mediante Memorandum N° 968-2023-MTC/20 del 17 de julio de 2023, se asigna temporalmente a la servidora Deysi Achahuanco Enciso, las funciones de la Dirección de Gestión de Proyectos, en tanto se apruebe el perfil del puesto de la citada Dirección, aprobada con Resolución Ministerial N° 731-2023- MTC/01 a través de la cual se dispuso su creación.

n° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)”.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, 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.

5. 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 mediante Resolución n° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

6. 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.

7. 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.

8. Que, mediante Oficio n° 04371-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de setiembre del 2023 (foja 96), 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° 70201759 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Callao, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192”, generándose el Título n° 2023-02862485, el cual se encuentra tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “PROVIAS NACIONAL”, se emitió el informe preliminar n° 01183-2023/SBN-DGPE-SDDI emitido el 13 de octubre de 2023 (fojas 97 al 104), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud referida en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “PROVIAS”, mediante oficio N.° 00013-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 4 de enero de 2024 [en adelante “el Oficio 1” (fojas 106 y 107) siendo las siguientes: i) En el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante “PSFL”), se indica que “el predio” de 9, 696.07 m2 forma parte del área cedida para vías de la Habilitación Urbana inscrita en la partida registral N° 70201759, precisándose que en el asiento B0009 de la referida partida figura que el área de vías cedida comprende 9 549, 38 m2, la misma que, según lo analizado por su representada, resulta inexacta, toda vez que efectuada la reconstrucción del cuadro de datos técnicos del predio matriz que obra en el título archivado N° 2013-373, se advierte que el área de vías cedida tiene un área gráfica de 12 765,38 m2, y no como se publicita. Ante ello, su representada señala que dicha discrepancia debe ser rectificadas en la Oficina Registral de Callao. Al respecto, con relación a lo expuesto, corresponde mencionar que en conformidad con el numeral 5.7 de “la Directiva” y el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1102”, esta Superintendencia

tiene competencia para transferir la propiedad de áreas de vías otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante. Por tanto, si bien es cierto que su representada ha advertido discrepancia en cuanto al área cedida para vías en la habilitación urbana inscrita en la partida matriz N° 70201759, también lo es que esta Superintendencia, debe efectuar la evaluación del presente procedimiento teniendo en cuenta la Resolución Gerencial N° 317-2012-MPC/GGDU presentada, verificándose que la misma aprueba la recepción parcial de obras de la habilitación urbana por el terreno matriz de 122 343,64 m², cediendo el área de 9 549,38 m² para Vías (a favor del Estado) y no 12 765,38 m²; por lo que a fin de establecer que “el predio” forma parte del área cedida para vías en la referida habilitación urbana inscrita, resulta necesario que su representada adjunte la resolución modificatoria y/o rectificatoria correspondiente. **ii)** Según el Certificado de Búsqueda Catastral presentado y el Visor SUNARP, “el predio” comprende totalmente el ámbito de la partida registral N° 70201759 y, a su vez, parcialmente el ámbito de los predios inscritos en las partidas registrales N° 07003731 y 70058188; no obstante, en el “PSFL” no se señala nada respecto a esta última partida registral. Por lo que corresponde descartar si la superposición parcial de “el predio” con la partida N° 70058188 se trata de una duplicidad registral. Al respecto, debe tenerse en cuenta que con el presente procedimiento no se puede afectar derecho de terceros. **iii)** Por otro lado, en el numeral 4.2 de el “PSFL”, se advierte que se solicita adicionalmente el cierre parcial de la partida N° 07003731; al respecto, cabe precisar que el acto de cierre de partidas por duplicidad no ha sido regulado para el procedimiento de transferencia de predios del Estado. **iv)** De la lectura de la partida electrónica N° 70201759, se advierte que en los asientos N° D0004 y D0005 se encuentra inscrita la servidumbre de un área de 62,50 m² a favor de la Empresa de Distribución Eléctrica de Lima Norte S.A.A. EDELNOR S.A.A., con una duración de carácter permanente; sin embargo, si bien se hace mención sobre la misma en el “PSFL”, no precisa si esta afecta o no a “el predio”. En ese sentido, se le otorgó 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 la “Directiva n° 001-2021/SBN”³.

10. Que, en el caso concreto, “el Oficio 1” fue notificado el 5 de enero de 2024 a través de la mesa de partes virtual del “PROVIAS”, conforme consta del cargo de recepción (foja 108); 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, venció el **19 de enero de 2024**, habiendo “PROVIAS” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N.° 020-2024-MTC/20.15 y demás documentos, presentados el 12 de enero de 2024 [S.I. N.° 00931-2024 (fojas 109 al 118)], a efectos de solicitar la ampliación de plazo para subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”.

11. Que, en atención al requerimiento de ampliación de plazo; mediante Oficio N.° 00401-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero del 2024 (foja 119) (en adelante “el oficio 2”), esta Subdirección amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles de conformidad con el numeral 6.2.4 de la Directiva n° 001-2021/SB, notificándose el 30 de enero de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de “PROVIAS”, conforme consta del cargo de recepción (fojas 65); razón por la cual el plazo ampliado venció el **13 de febrero de 2024**.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “PROVIAS” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio 1”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID y del Sistema de Gestión Documental - SGD, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 129), por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 2” y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “PROVIAS” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución 0066-2022/SBN,

³ En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0338-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, seguido por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida 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).

Comuníquese y archívese.

POI 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI