

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0357-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N° 090-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por 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**, del área de 45 187,99 m² ubicada en los distritos de La Perla y Bellavista, provincia constitucional de Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 07000460 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, (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, 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^o y 52^o del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el 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° 1192 y de la Ley N° 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

3. Que, mediante Oficio N° 097-2024-MTC/20.15 presentado el 8 de febrero de 2024 [S.I. N° 03392-2024 (foja 2)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el Director (e) de la Dirección de Gestión de Proyectos, Erwin Calvo Jara (en adelante, "PROVIAS"), solicitó la transferencia de inmueble de propiedad del Estado de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el proyecto denominado: "*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)*" (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 3 al 8); **b)** informe de inspección técnica (foja 9); **c)** plano de ubicación y planos perimétricos de "el predio", con su memoria descriptiva (fojas 10 al 19); **d)** panel fotográfico (foja 20); **e)** certificado de búsqueda catastral con publicidad 2023-2127051 (fojas 21 al 26); **f)** Informe Técnico N° 068-2023/AAM elaborado por verificador catastral (fojas 27 al 30); y, **g)** certificado registral inmobiliario (fojas 31 al 55).

4. 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.

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, publicada el 26 de julio de 2021, y modificada por 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").

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, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "PROVIAS", mediante el Informe Preliminar N° 00418-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024 (fojas 70 al 81), se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** según el Plan de Saneamiento físico legal y el Informe Técnico N° 068-2023/AAM elaborado por verificador catastral, "el predio" forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de Andrés Noziglia I Compañía Sociedad Anónima en la partida registral N° 07000460 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** en la partida registral antes indicada no se observa inscripción de una habilitación urbana donde se establezca que "el predio" forme parte de área de vías o aportes reglamentarios; **iii)** según las imagen satelital del

Google Earth de fecha 10 de diciembre de 2023, “el predio” se encuentra sobre vía asfaltada, observándose además, bermas centrales y laterales, sobre la cual no se ha identificado una habilitación urbana aprobada y vigente (inscrita o no); **iii)** consultado el Geocatastro de esta Superintendencia, se advierte que “el predio” recae en su totalidad sobre el CUS 186846 correspondiente al predio de 250,00 m², que fue transferido en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192” a favor de “PROVIAS”, mediante la Resolución N° 1286-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2023; acto inscrito en el asiento C0004 de la partida N° 07012342 del Registro de Predios de Callao; y, **iv)** de la información del visor SUNARP, “el predio” recae parcialmente sobre las partidas registrales N° 70048552, 70266545, 70266547, 70266548, 70050899, 07002908, 07006850 y 07015614, y totalmente sobre la partida registral N° 7012342;

9. Que, con relación a lo indicado en los ítems i) y ii) del informe preliminar citado en el considerando precedente, se debe tener en cuenta que en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, se faculta a esta Superintendencia a transferir u otorgar otro derecho real respecto de: **i)** 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; y, **ii)** áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana; en ambos casos, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

10. Que, en el caso en concreto, mediante Informe Técnico Legal 0369-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2024, se ha determinado que la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de Andrés Noziglia I Compañía Sociedad Anónima (privado), conforme consta en la partida registral N° 07000460 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; no advirtiéndose que sobre “el predio” se halla llevado a cabo un procedimiento de habilitación urbana, que prevé la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del Estado; razón por la cual no resulta aplicable el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, al no concurrir los requisitos descritos en el sub numeral 5.7) del numeral 5° de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, para considerar que “el predio” ha sido otorgado como área de aporte reglamentario y/o vía a favor del Estado en proceso de habilitación urbana.

11. Que, por lo antes expuesto, siendo que el propietario de “el predio” es un privado y, además, no se ha acreditado la existencia de un proceso de habilitación urbana, que prevé la entrega de áreas para el uso o servicio público a favor del estado (como vías), a través de la presentación de la respectiva resolución y plano que apruebe dicha habilitación, esta Superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de “el predio”, de conformidad con el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “PROVIAS”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Resolución n° 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0369-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de abril de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **IMPROCEDENCIA** de 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

P.O.I. 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