

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 269-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, representada por el Director de la Dirección de Gestión Predial, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.º 30556**, respecto del área de 403,89 m² ubicada en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral n.º 49071816 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 192196 (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 Resolución N.º 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.º D00000273-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 [S.I. 07564-2024 (fojas 2 y 3)], la **AUTORIDAD NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** representada por el Director de la Dirección de Gestión Predial, Juan Alexander Fernández Flores (en adelante, la “ANIN”), solicitó la transferencia por Leyes Especiales de “el predio”, en el marco del Texto Único Ordenado de la

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.

Ley N.º 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la autoridad para la reconstrucción con cambios, aprobado por el Decreto Supremo N.º 094-2018-PCM (en adelante el “TUO de la Ley N.º 30556”), requerido para la ejecución del proyecto: “Mejoramiento y ampliación del servicio de protección ante inundaciones y movimiento de masas en la quebrada Huaycoloro, distrito de San Antonio – provincia de Huarochirí – departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”).

4. Que, el artículo 1º del “TUO de la Ley N.º 30556”, declara de prioridad, de interés nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 091-2017-PCM, con enfoque de gestión del riesgo de desastres, para la reconstrucción y construcción de la infraestructura pública y viviendas afectadas por desastres naturales con un nivel de emergencia 4 y 5, así como para la implementación de soluciones integrales de prevención.

5. Que, según el numeral 2.1 del Artículo 2º del “TUO de la Ley N.º 30556”, en relación al Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, precisa que es de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno y es aprobado por Decreto Supremo con voto aprobatorio del Consejo de Ministros a propuesta de la Autoridad a que se refiere el artículo 3º de la presente Ley.

6. Que, el numeral 9.5 del artículo 9º del “TUO de la Ley N.º 30556”, dispone que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a solicitud de las Entidades Ejecutoras, en un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados desde la fecha de la solicitud, emite y notifica la resolución administrativa. Dentro del mismo plazo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solicita a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción correspondiente. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial; asimismo, el citado artículo dispone que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos queda obligada a registrar los inmuebles y/o edificaciones a nombre de las Entidades Ejecutoras; disponiendo finalmente que, en todo lo no regulado y siempre que no contravenga el presente numeral es de aplicación supletoria 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 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 1192”).

7. Que, por su parte, el numeral 57.1 del artículo 57º del Reglamento de la Ley N.º 30556, aprobado por Decreto Supremo N.º 003-2019-PCM (en adelante el “Reglamento de la Ley N.º 30556”) faculta a esta Superintendencia o a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del MEF, según corresponda, a aprobar la transferencia u otorgar derechos a favor de las Entidades Ejecutoras respecto de predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación del Plan, excluyendo en su numeral 57.2 a los predios de propiedad privada, inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico y las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios y aquellos de propiedad o en posesión de las comunidades campesinas y nativas y reservas indígenas.

8. Que, el inciso 58.1. del artículo 58º del “Reglamento de la Ley N.º 30556” enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios o bienes inmuebles estatales en el marco del citado Plan, conforme detalle siguiente: a) Informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico y legal del predio estatal requerido, firmado por los profesionales designados por la entidad solicitante, donde se precisa el área, ubicación, linderos, ocupación, edificaciones, titularidad del predio, número de partida registral, procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, superposiciones, duplicidad de partidas, reservas naturales, de ser caso, que afecten al predio; b) Certificado de búsqueda catastral, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses; c) Planos perimétricos y de ubicación en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital e impreso, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos; y, d) Memoria descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos.

9. Que, en ese sentido, el procedimiento de transferencia de predio por leyes especiales, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico legal, documentos que adquieren calidad de declaración jurada de conformidad con el numeral 58.2 del artículo

58° del “Reglamento de la Ley N.° 30556”, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la “SBN”, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros.

10. Que, respecto a la entidad ejecutora de “el proyecto”, cabe precisar que, el artículo 9° de la Ley N.° 31639, Ley de Equilibrio Financiero del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2023, proroga el plazo de duración de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios **hasta el 31 de diciembre de 2023**, para continuar con la ejecución de las intervenciones del Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios (PIRCC), aprobado mediante Decreto Supremo N.° 091-2017-PCM.

11. Que, mediante el artículo 3° de la Ley N.° 31841², se crea la Autoridad Nacional de Infraestructura (ANIN) como un organismo público ejecutor adscrito a la Presidencia del Consejo de Ministros para la formulación, ejecución y mantenimiento de los proyectos o programas de inversión a su cargo, cuyo reglamento fue aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 115-2023-PCM, publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha 11 de octubre de 2023.

12. Que, el numeral 5.2 del artículo 5° de la Ley N.° 31912, Ley que aprueba créditos suplementarios para el financiamiento de mayores gastos asociados a la reactivación económica, la respuesta ante la emergencia y el peligro inminente por la ocurrencia del Fenómeno El Niño para el año 2023 y dicta otras medidas, dispone que el pliego Autoridad Nacional de Infraestructura (ANIN) puede ejecutar, de manera excepcional, Intervenciones de Reconstrucción mediante Inversiones (IRI) y de proyectos en el marco del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, de la cartera del PIRCC, en el marco del acuerdo Gobierno a Gobierno.

13. Que, en esa línea, mediante el artículo 1° de la Resolución Ministerial N.° 182-2023-PCM³, modificada con Resolución Ministerial N.° 276-2023-PCM⁴, se constituye la Comisión de Transferencia a cargo de coordinar y ejecutar el proceso de transferencia de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios a la Presidencia del Consejo de Ministros y a la Autoridad Nacional de Infraestructura, que comprende la Transferencia del Rol Ejecutor efectuado por la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios a la Autoridad Nacional de Infraestructura.

14. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por la “ANIN”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00482-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (fojas 187 al 196) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, la cual se trasladó a la “ANIN” mediante el Oficio N.° 00001-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de abril de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 197 y 198)], siendo las siguientes: **i)** de la consulta realizada al Visor Web Geográfico – VWG de la SUNARP, se advierte que un área de 78,36 m² (área referencial, teniendo en cuenta que se proyectó la poligonal de “el predio” al mismo sistema de referencia consultado, Datum PSAD56) se superpone parcialmente, con el ámbito inscrito en la Partida N° 49071818 (poligonal que corresponde al T.A. N° 8362 de fecha 28.04.1981, Asiento 2: fraccionamiento del predio), por lo que corresponde evaluar tal situación, debiendo precisar si afecta derecho de terceros y de ser el caso realizar el redimensionamiento del área presentado la documentación técnica correspondiente; **ii)** revisado los antecedentes de “el predio”, no se ha podido corroborar que este se encuentre sobre el área cedida para vías públicas de la habilitación inscrita en la Partida N° 49071816, por lo que se presume que recaería dentro del área útil de la habilitación. En ese sentido, se sugiere solicitar una aclaración del Certificado de Búsqueda Catastral presentado, fin de determinar la ubicación de “el predio”. Asimismo, deberá tener en cuenta lo establecido en el numeral 57.2 de artículo 57° del “Reglamento de la Ley N° 30556” de corresponder; y, **iii)** de la documentación técnica presentada (memoria descriptiva) se advierte que los colindantes del lado derecho e izquierdo están invertidos. En ese sentido, se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles para su aclaración y/o subsanación, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 59° del “Reglamento de la Ley N.° 30556”.

15. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 2 de abril de 2024 a través de la casilla electrónica⁵ de la “ANIN”, conforme consta del acuse de recibo del mismo (fojas 200); razón por la cual se

² De acuerdo con su Tercera Disposición Complementaria Final, entra en vigencia a partir de la fecha de publicación de su Reglamento, el cual se realizó el 11 de octubre de 2023.

³ Publicada en el diario oficial El Peruano, con fecha 6 de setiembre de 2023.

⁴ Publicada en el diario oficial El Peruano, con fecha 29 de setiembre de 2023.

⁵ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N.° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

^{4.1} Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales,

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.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la Ley N.º 27444"); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 9 de abril de 2024**, habiendo la "ANIN", dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º D00000674-2024-ANIN/DGP, presentada el 9 de abril del 2024 [S.I. n.º 09434-2024 (fojas 202 y 203)], a fin de subsanar las observaciones realizadas en "el Oficio".

16. Que, evaluados los documentos presentados por la "ANIN", mediante Informe Preliminar N.º 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de abril de 2024, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la superposición parcial, con el ámbito inscrito en la Partida registral n.º 49071818, la "ANIN" presenta el Informe Técnico n.º 002-2024/MFSR-MBEC elaborado por verificador catastral, mediante el cual realiza el análisis del Título Archivado N.º 8362 del 28.04.1981 de la referida partida, el mismo que contiene el plano de lotización referencial de la Asociación Huerta Granja El Ayllu, plano donde se observa la lotización y las secciones de vías aprobadas en ella, en el cual se identificó los verdaderos límites de la misma; asimismo, señala que realizó la reconstrucción del plano de lotización con la ortofoto para poder definir la ubicación real del predio, verificando que la poligonal a la que corresponde dicha habilitación es a la que tiene de área gráfica de 1 003 611,16 m², que supera en 96 611,16 m² al área inscrita, concluyendo de esta manera que las áreas afectadas (referido a la superposición advertida con "el predio") quedaron en zona sin inscripción, en consecuencia, descarta la superposición de "el predio" con la partida registral n.º 49071818; **ii)** del mismo modo, mediante informe Técnico n.º 002-2024/MFSR-MBEC, señala que el Plano N.º 088-75-DCU proporcionado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, no obra inserto el área del perímetro de la lotización ni tampoco este se encuentra graficado; no obstante, menciona que una lotización siempre está contenida dentro de un polígono perimetral, por lo que infiere que, necesariamente este es de mayor área que la obtenida por la sumatoria de la lotización y que rodea dicha área, asimismo señala que el plano no contiene todos los cortes de vías, existiendo solo tres (3) tipos consignados, mencionando algunos lotes que colindarían con vías. Al respecto, de los ejemplos citados por el verificador catastral desarrollado en el mencionado Informe Técnico, como son los referidos al lote 8, lote 16, lote 55, lote 56 entre otros, de la lectura de la partida registral en las cuales se ha independizado los citados lotes, verificándose que sus colindantes no corresponden a vías sino a canales de riego dentro de la lotización, situación corroborada con las imágenes del Street View de Google Earth; asimismo revisado el Plano N.º 088-75-DCU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se advierte una leyenda, en la que se verifica que el eje de caminos se encuentran graficados en él, con líneas segmentadas y que los linderos de los lotes (parcelas) de la lotización se encuentran graficados con líneas de trazo continuo, por lo que, si "el predio" recayera sobre área de vías, se ubicaría sobre un trazo segmentado, situación que no se verifica en esa sección del plano, como si, en otras secciones, por otro lado teniendo en cuenta que la presente solicitud materia de evaluación es una declaración jurada, y tomando en cuenta lo indicado por la "ANIN" en relación al perímetro de la lotización que señala que esta es de mayor área a la obtenida por la sumatoria de la lotización que la rodea al no tener elementos técnicos que permitan graficar su perímetro, "el predio" se encontraría dentro de la habilitación inscrita en la partida registral n.º 49071816, recayendo dentro del área útil. Teniendo en cuenta que se ha descartado que se encuentre en área de vías públicas; y; **iii)** presenta nueva Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. Milton F. Solorzano Ramírez, quien es Verificador Catastral con Código N.º 000820VCPZRIX, lo cual ha sido corroborado en el índice de verificadores de la SNCP, asimismo se ha verificado que corresponde a un área de 403,89 m² y que guarda relación a lo graficado en el plano perimétrico remitido en la solicitud inicial.

17. Que, teniendo en consideración que el artículo 57° del "Reglamento de la Ley n.º 30556" regula únicamente la transferencia de los predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado; por lo que, en el presente caso tratándose de un predio inscrito a favor de particulares, correspondería evaluar la continuación del procedimiento aplicando supletoriamente el "Decreto Legislativo N.º 1192", de conformidad con lo establecido en el numeral 9.5. del artículo 9° del "TUO de la Ley n.º 30556"; en ese sentido, se tiene que el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N.º 1192", faculta a esta Superintendencia a transferir las 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.

18. Que, en relación a lo señalado en el ítem **ii)** del Informe Preliminar, citado en el considerando décimo sexto de la presente resolución, se ha determinado que el titular registral de "el predio" es un privado y,

para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

habiéndose concluido que, de la evaluación realizada "el predio" no recae sobre área cedida para vías públicas de la habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rustica Cajamarquilla – Segunda Etapa; esta superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de "el predio", de conformidad con lo dispuesto en el numeral 57.2 del artículo 57° del "Reglamento de la Ley n° 30556" y, supletoriamente, la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final del "Decreto Legislativo N° 1192"; en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por la "ANIN", disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley n.° 30556", "Reglamento de la Ley n.° 30556", Ley n.° 31841, "TUO de la Ley n.° 27444", "TUO de la Ley n.° 29151", "el Reglamento", "Decreto Legislativo n.° 1192", Directiva n.° 001-2021/SBN, Resolución n.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución n.° 0066-2022/SBN, Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.° 0394-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.° 30556**, seguido por la **AUTORIDAD NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, 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. 18.1.2.8

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI