

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0719-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 089-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL - MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el Director (e) de la Dirección de Gestión de Proyectos, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de **1 389,92 m²** ubicada en el distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º 07003482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N.º 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.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 - UFEPPPI, 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 096-2024-MTC/20.15 presentado el 8 de febrero de 2024 [S.I. N.º 03389-2024 (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 “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N° 1192, 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.

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”), con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado: “Creación (Construcción) de la Vía Expresa Santa Rosa (RUTA PE-20I)”.

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, 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.

5. 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, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada con Resolución N.º 0059- 2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. 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.

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.º 01013-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de marzo de 2024 (foja 25), 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.º 07003482 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, generándose el título N.º 00685490-2024, el cual fue tachado; 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “PROVIAS”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00416-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2024 (fojas 36 al 44), mediante el cual se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** está ubicado en el distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao, y forma parte de un área de mayor extensión inscrita a favor de la Compañía Urbana “La Perla” en el tomo 48 fojas 323 que continúa en la partida registral N.º 07003482 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** revisada la partida registral antes indicada, no se observa que conste inscrita habilitación urbana en la cual se establezca que “el predio” forma parte de área de vías o aportes reglamentarios; **iii)** de la consulta al Visor Web Geográfico de SUNARP, se aprecia al polígono de la partida registral N.º 07003050 sobre el ámbito de “el predio”, respecto al cual no se ha podido identificar correlación o vínculo con la partida registral N.º 07003482, por lo que podría constituir una posible duplicidad

registral, situación que no se menciona en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”); **iv)** según el PSFL e Informe de Inspección Técnica, no presenta ocupaciones, edificaciones ni posesionarios; asimismo, señala que “el predio” corresponde a un área pública de circulación y que parte del mismo se encuentra sobre la infraestructura de la vía asfaltada, lo cual se corrobora de las imágenes satelitales de Google Earth de abril de 2023; **v)** en el visor IERP del IGN, se aprecia que “el predio” se ubica entre los distritos de La Perla y Bellavista, situación que difiere de los documentos técnicos y el PSFL; **vi)** del portal de OSNERGMIN, se advierte que “el predio” presenta superposición con infraestructura de la empresa Enel, de alumbrado Público con código Nros. 4308845, 4308852, 4308855 y Tendido de media y baja tensión con códigos Nros. 7558097 (áereo), 1437432 (subterráneo) y 7558103 (subterráneo), al respecto en el “PSFL”, PROVIAS consignó que “el predio” presenta superposición con tramos y postes de alumbrado público de baja tensión y un suministro; **vii)** de la consulta al SIGRID – CENEPRED, no se identifica riesgo no mitigable; adicionalmente en el “PSFL” se consigna que “el predio” se encuentra en un ámbito con un nivel moderado de susceptibilidad por inundación a nivel regional; y, **viii)** del visor de PROVIAS-MTC, se observa que recae sobre la Avenida Santa Rosa, clasificada como Ruta Nacional (Código N.º PE-201), situación advertida en el “PSFL”.

10. 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 41º del “Decreto Legislativo N.º 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.

11. Que, en el caso en concreto, mediante Informe Técnico Legal N.º 0746-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2024, se ha determinado que la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de Compañía Urbana “La Perla” (privado), conforme consta en la partida registral N.º 07003482 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; no advirtiéndose que sobre el mismo se haya 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, en el presente caso no resulta aplicable el numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, al no concurrir los requisitos descritos en el sub numeral 5.7) del numeral 5º de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, para considerar que “el predio” ha sido otorgado como área de aporte reglamentario y/o vía a favor del Estado en un proceso de habilitación urbana.

12. 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 la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo N.º 1192”², en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “PROVIAS”, disponiéndose el archivo del expediente administrativo, una vez que, sea consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0055-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0059-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0746-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2024.

² “Vigésimo Segunda. - Áreas o Infraestructura de Uso Público Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública.

(...)” (el subrayado es nuestro)

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 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. 18.1.2.8

PAOLA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI