

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1639-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 1036-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192** respecto de un área de **1 175,38 m²**, ubicado en el distrito de La Perla, provincia Constitucional de Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral n.º 70049241 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, asignado con CUS n.º 186985 (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 115-2023-MTC/20.15, presentado el 15 de setiembre de 2023 [S.I. n.º 25134-2023 (foja 1)] y Oficio n.º 516-2023-MTC/20.15, presentado el 21 de diciembre de 2023 [S.I. n.º 35536-2023 (foja 108)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado

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.

por la entonces responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos (e)², Deisy Achahuanco Enciso (en adelante, "PROVIAS"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)". Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Memorando n.º 968-2023-MTC/20 (fojas 2); **b)** Resolución Directoral n.º 796-2023-MTC/20 (fojas 3); **c)** CD (fojas 4); **d)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 5-10); **e)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (foja 11-12); **f)** plano perimétrico y ubicación (fojas 13-14); **g)** memoria descriptiva (fojas 15-16); **h)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n.º 2023-1747607 (fojas 17-23); **i)** copia informativa de la partida registral n.º 70049241 (fojas 24-26); y, **k)** copia de título archivado n.º 1978-1594 (fojas 27-89).

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, el numeral 5.6 de la "Directiva n.º 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.º 04626-2023/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre del 2023 (foja 95), 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 70049241 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 2023-03117545 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, 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 01177-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 7 de marzo de 2024 (foja 309), notificado el 11 de marzo de 2024 (foja 312), se hace de conocimiento a la Municipalidad Provincial del Callao, como administradora de "el predio", que "PROVIAS" ha solicitado la transferencia de

² Mediante memorándum n.º 968-2023-MTC/20 del 17 de julio de 2023 se asigna las funciones de la Dirección de Gestión de Proyectos, funciones aprobadas con Resolución Ministerial n.º 731-2023-MTC/01 la cual dispuso su creación.

“el predio”, en el marco del Decreto Legislativo n° 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 41° de la norma en mención.

10. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “PROVIAS”, mediante el Informe Preliminar n.° 01463-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2023 (fojas 98-106) complementado con el Informe Preliminar n.° 00151-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de febrero de 2023 (fojas 173) y efectuada la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, la cual se trasladó a “PROVIAS” mediante el Oficio n.° 00553-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 174)], siendo las siguientes: **i)** Según el Visor Sunarp, “el predio” se superpone parcialmente sobre el ámbito de la partida N°07002908 (Propiedad de terceros), en un área de 0,02 m²; en ese sentido, se deberá proceder a excluir la citada área, considerando que esta Superintendencia solo es competente para disponer predios de dominio del Estado de conformidad con lo dispuesto en el numeral 41.1° del artículo 41° del “Decreto Legislativo n.° 1192”; y, **ii)** De la revisión de la partida n.° 70049241, se advierte que se encuentran inscritas las siguientes cargas: Servidumbre de Acueducto (Asiento D00001), Hipoteca (Asiento D00002), Modificación Contrato de préstamo Hipotecario (Asiento D00003) y Ampliación de Hipoteca (Asiento D00004); si bien, las mismas han sido identificadas en el plan de saneamiento físico legal; corresponde que se pronuncie al respecto, precisando si estas afectan o no “el predio”. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”³.

11. Que, “el Oficio 1” fue notificado con fecha 8 de febrero de 2024, a través de la Mesa de partes Virtual, a “PROVIAS”, conforme al cargo de recepción (foja 307); 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 22 de febrero de 2024. En ese sentido, dentro del plazo otorgado, mediante Oficio n.° 131-2024-MTC/20.15, presentado el 13 de febrero de 2024 [S.I. n.° 03796-2024 (fojas 186 y 187)], “PROVIAS” solicitó ampliación de plazo para levantar las observaciones formuladas con “Oficio 1”, requerimiento que fue atendido por esta Subdirección con Oficio n.° 00752-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de febrero de 2024 [en adelante, “el Oficio 2” (foja 197)], otorgándole la ampliación de plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”, concordado con el inciso 143.4 del artículo 143° del “TUO de la Ley n.° 27444”, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 2”.

12. Que, “el Oficio 2” fue notificado con fecha **20 de febrero de 2024**, a través de la Mesa de partes virtual, a “PROVIAS”, conforme al cargo de recepción, conforme al cargo de recepción (foja 83); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “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 5 de marzo de 2024**; habiendo “PROVIAS”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio n.° 243-2024-MTC/20.15 y anexos presentados el 4 de marzo de 2024 [S.I. n.° 05759-2024 (fojas 200 al 304)], a fin de subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio 1”.

13. Que, evaluados los documentos presentados por “PROVIAS”, mediante Informe Preliminar n.° 00322-2024/SBN-DGPE-SDDI del 5 de marzo de 2024 (fojas 305 y 306) se determinó lo siguiente: **i)** en relación con la superposición parcial sobre el ámbito de la partida n.° 07002908 (Propiedad de terceros), “PROVIAS” adjunta un nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal – PSFL, precisando que dicha afirmación corresponde a una evaluación realizada sobre el Visor Sunarp; cuando el documento responsable de la evaluación sobre la Base Gráfica de Registros Públicos viene a ser el Certificado de Búsqueda Catastral presentado, en el cual verifica y concluye que el área de 1 175,38 m² (“el predio”) se encuentra ubicada sobre el predio inscrito en la Partida Registral N° 70049241, sin hacer mención alguna a un área de 0.02

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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

m² en superposición con propiedad de terceros; asimismo, indica que el Certificado de Búsqueda Catastral no reconoce superposición alguna de un área de 0.02 m² con propiedad de terceros y que de conformidad con la inspección técnica de campo, reiteran la presente solicitud sobre el área total de 1 175,38 m² bajo el carácter de declaración jurada; **ii**) en relación a los actos inscritos en la partida n.º 70049241 (Servidumbre de Acueducto - Asiento D00001; Hipoteca - Asiento D00002; Modificación Contrato de préstamo Hipotecario - Asiento D00003; y, Ampliación de Hipoteca - Asiento D00004), si afectan o no el "el predio", "PROVIAS", en su nuevo PSFL, señala que la partida n.º 70049241 registra cargas o gravámenes detallando que se encuentran inscritas en los asientos: D00001, D00002, D00003 y D00004, precisando que dichas cargas no afectan "el predio" al corresponder un área de dominio público destinado a vías y estacionamiento. En ese sentido, siendo que lo sustentado por "PROVIAS" constituye una declaración jurada, de conformidad con el numeral 5.6 de "Directiva n.º 001-2021/SBN", se dan por subsanadas las observaciones señaladas en "el Oficio 1".

14. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, mediante el Oficio n.º 344-2024-MTC/20.15 y anexos presentados el 9 de julio de 2024 [S.I. n.º 19237-2024 (fojas 314 al 389)], "PROVIAS" presenta documentación complementaria, en relación a los títulos archivados de la partida registral n.º 70049241, a fin de ser evaluada por esta Superintendencia.

15. Que, en virtud de la documentación complementaria presentada, se vio por conveniente realizar una evaluación integral respecto a la competencia de esta Superintendencia para transferir 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, de acuerdo con lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n.º 1192", concordado con el numeral 5.7 de la "Directiva n.º 001-2021/SBN"; por lo que, a fin de continuar con el presente procedimiento, se deberá determinar fehacientemente que, el presente caso, se encuentra enmarcado en dicho supuesto.

16. Que, en ese sentido, de la evaluación legal efectuada se advirtieron observaciones que fueron trasladadas a PROVIAS mediante Oficio n.º 01886-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 18 de julio de 2024 [en adelante, "el Oficio 3" (foja 390 y 391)], siendo las siguientes observaciones: **i**) de la revisión de la documentación complementaria, se advierte que "PROVIAS" no hace un análisis de los títulos archivados presentados con los que pretende acreditar que "el predio" recae en un aporte otorgado a favor del Estado producto de un proceso de habilitación urbana; sin embargo, en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado inicialmente no se evidencia que haya incorporado el análisis de la documentación complementaria presentada; y, **ii**) según el Plan de Saneamiento Físico Legal, "PROVIAS" señala que se ha realizado el estudio de la partida n.º 70049241 de conformidad a sus asientos registrales y títulos archivados, en los que, se publicita que, el titular registral de "el predio" es la COOPERATIVA DE VIVIENDA DE LOS PESCADORES DEL PERÚ LTDA n.º 309, conforme consta en el asiento C00002, con título archivado N° 2840 del tomo 55 de fecha 23 de abril de 1980. En este orden de ideas, en el asiento b-2 de la citada partida, consta inscrita la Resolución Directoral General n.º 470-78/VC-5500 de fecha 27 de diciembre de 1978, mediante la cual el Ministerio de Vivienda y Construcción, autoriza la independización de los lotes que conforman la Habilitación Urbana, conforme consta en el título archivado N° 1594 del tomo 53 de fecha 29 de diciembre de 1978; asimismo, precisa que, "el predio" recae sobre el área de 27 281,00 m² destinada a vías y estacionamiento (*conforme consta en el título archivado N° 1594 del tomo 53 de fecha 29 de diciembre de 1978*); sin embargo, de la revisión de la citada partida registral, se tiene en el asiento 3, la inscripción de la nulidad de la Resolución Directoral General N° 470-78/VC-5500 de fecha 27 de diciembre de 1978. Por lo tanto, corresponde a "PROVIAS" pronunciarse al respecto, realizando el estudio de títulos correspondiente, a efectos de determinar que "el predio" forma parte de un aporte reglamentario, vías u otra área otorgada a favor del Estado producto de una habilitación urbana conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras, debiendo incorporar el referido estudio de títulos en su nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal, señalando el respectivo título archivado que dio mérito a su evaluación, a efectos de continuar con el presente procedimiento. Para tal efecto, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva n.º 001-2021/SBN".

17. Que, "el Oficio 3" fue notificado el **31 de julio de 2024** a través de la casilla electrónica⁴ de "PROVIAS", conforme figura en el acuse de notificación (foja 393); razón por la cual, se tiene por bien

⁴ 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 Electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “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 **15 de agosto de 2024**, siendo que dentro del plazo otorgado, mediante Oficio n.° 885-2024-MTC/20.15, presentado el 5 de agosto de 2024 [S.I. n.° 21971-2024 (foja 395)], “PROVIAS” solicitó ampliación de plazo para levantar la observación formulada con “Oficio 3”, requerimiento que fue atendido por esta Subdirección con Oficio n.° 02387-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 20 de agosto de 2024 [en adelante “el Oficio 4” (foja 400)], otorgándole la ampliación de plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles; de conformidad con el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”, concordado con el inciso 143.4 del artículo 143° del “TUO de la Ley n.° 27444”, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio 4”.

18. Que, “el Oficio 4” fue notificado con fecha **28 de agosto de 2024**, a través de la casilla electrónica⁵ de “PROVIAS”, conforme figura en el acuse de notificación (foja 402); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “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 12 de septiembre de 2024**; habiendo “PROVIAS”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio n.° 1041-2024-MTC/20.15 presentado el 5 de septiembre de 2024 [S.I. n.° 25574-2024 (fojas 404 y 405)], a fin de subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio 3”.

19. Que, evaluados los documentos presentados por “PROVIAS”, mediante Informe Preliminar n.° 01176-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 25 de septiembre de 2024 (fojas 406 al 408) e Informe Técnico Legal n.° 1613-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre de 2024, se determinó lo siguiente:

- i) Respecto a las observaciones formuladas, en el sentido que, no se advierte un análisis de títulos archivados con los que pretende acreditar que “el predio” recae en un aporte reglamentario, vías u otra área otorgada a favor del Estado producto de un proceso de habilitación urbana ni se menciona en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado el estudio de la partida n.° 70049241 de conformidad a sus asientos registrales y títulos archivados, teniendo en cuenta, además que, en el asiento 3, consta la inscripción de la nulidad de la Resolución Directoral General n.° 470-78/VC-5500 de fecha 27 de diciembre de 1978, mediante la cual el Ministerio de Vivienda y Construcción, autoriza la independización de los lotes que conforman la Habilidad Urbana, “PROVIAS” señala lo siguiente:
 - a. Del análisis realizado al Título Archivado n.° 1978-00001594, correspondiente a la partida n.° 70049241, se puede verificar que el Ministerio de Vivienda y Construcción a través de la Resolución Directoral General n.° 470-78-VC-5500 de fecha 27 de diciembre 1978, autoriza la independización del terreno rústico de 77,504.50 m² de la extensión superficial de 393 890,39 m² de propiedad de la Central de Cooperativas de Vivienda del Perú Ltda. N.° 457 (CECOVIPE), inscritos los terrenos en la Ficha N° 758. Así mismo, se solicita la inscripción individualizada de los lotes que conforman la Habilidad Urbana de los 77,505.50 m² conforme a lo prescrito en el Decreto Supremo n.° 042-76-VC y lo dispuesto en la Resolución Directoral General n.° 470-78-VC-5500, cabe indicar que en esta última resolución se aprueba la distribución, de la lotización de la Habilidad Urbana mediante el Plano N° 135-78-DCU; de la revisión de los documentos presentadas se tiene que “PROVIAS” no ha adjunto un nuevo PSL y, de lo señalado, se puede advertir que únicamente ratifica lo evaluado en el PSFL adjunto en su solitud inicial.
 - b. De acuerdo al plano n.°135-78-DCU, aprobado por la Resolución Directora General n.° 470-78-VC-5500, se verifica el cuadro de áreas de la habilitación urbana aprobada, en el cual se describe que del área 77 504,50 m², independizada en la partida n.° 70049241, la cual se distribuye de la siguiente manera: Área Útil (Lotes de las Supermanzana 1 y 2) con un área de 33,454.00 m², Área de Vías y Estacionamiento con 27,281.00 m², área de parques – Plazas con 4,527.50 m² y Áreas para equipamientos con 12,240.00 m², sumando un total de 77 504,50 m²; sobre el particular, esta Subdirección revisó el Titulo Archivado n.° 1594-1978, donde obra la Resolución Directoral General n.° 470-78-VC-5500 del 27 de diciembre de 1978 y el Plano n.° 135-78 DCU, se tiene que la resolución mencionada aprueba la

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, 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° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

conformidad de la independización del terreno de área 77 504,50 m² de la extensión superficial de 393 890,39 m²; no obstante, esta Subdirección no ha cuestionado el contenido y lo dispuesto en su oportunidad en la Resolución Directoral General n.º 470-78-VC-5500; sino que esta ha sido declarada nula conforme se desprende de la lectura de la partida n.º 70049241.

- c. Respecto al Asiento 3 de la partida n.º 70049241; donde se indica la nulidad de la Resolución Directoral General n.º 470-78/VC-5500 de fecha 27 de diciembre de 1978, acto presentado la fecha 10.04.1979 bajo el título de N° 174 del Tomo 54, se aclara que en la secuencia de actos se verifica que en el Asiento 4 se inscribe la validez de la Indemnización del terreno de 77 504,50 m², el cual ratifica que contiene los lotes descritas en el Cuadro 01, esta inscripción se realiza en mérito a la presentación del Título n.º 2840 presentado en la fecha 23 de abril de 1980; por lo tanto, la habilitación Urbana aprobada por la Resolución Directoral General n.º 470-78/VC-5500, se encuentra validada.

Al respecto, cabe mencionar que, en el asiento 3 consta inscrito que la nulidad antes referida fue declarada en mérito a la Resolución Directoral Superior n.º 128-79, VC, 1200, emitida el 3 de abril de 1979 por el Ministerio de Vivienda y Construcción; por lo que, revisada la misma, se señala que la nulidad se sustenta en que la Cooperativa de Vivienda de los Pescadores del Perú LTDA. 309 no tiene acción legal independiente para gestionar y conseguir en su beneficio individual la subdivisión y adjudicación del patrimonio inmobiliario de la misma; por lo que, todos los actos tendentes a dicha finalidad adolecen de nulidad, declarando, por esta razón, la nulidad de la Resolución Directoral General n.º 470-78/VC-5500 e insubsistente los actos que la motivaron.

Por su parte, si bien en el asiento 4 de la Ficha n.º 8592 que continua en la partida n.º 70049241, se encuentra inscrita la validez de la independización del terreno de 77 504,50 m², precisando los lotes y manzanas, se verifica que en la partida no señala explícitamente el área de los aportes reglamentarios; aunado a ello, el acto inscrito en el citado asiento conforme obra en el título archivado es una declaración de independización y transferencia en mérito a transacción celebrada por la Central de Cooperativas de Vivienda Perú LTDA. 457 - CECOVIPE y de otra parte la Cooperativa de Vivienda de los Pescadores del Perú LTDA. 309 conforme consta de la Escritura Pública de fecha 10 de abril de 1980, de cuyo contenido se advierte, entre otros, que CECOVIPE, a fin de cumplir sus fines independiza el área de 77 504,39 m² (*área que difiere a la inscrita en la partida n.º 70049241*) a favor de la Cooperativa de Vivienda de los Pescadores del Perú LTDA. 309, indicando además que el área se independizó conforme el plano n.º 135-78-DCU (*plano que forma parte de la Resolución Directoral General N° 470-78/VC-5500, la cual fue declarada nula en el asiento 3*); asimismo, se precisa que la Cooperativa de Vivienda de los Pescadores del Perú LTDA. 309 queda obligada a dar término a la habilitación del referido predio conforme el detalle inserto en la cita escritura pública; no obstante, dicha obligación impuesta producto de la transacción entre las partes, no acredita por sí sola la existencia de la citada habilitación urbana; siendo así, se advierte que "PROVIAS" no ha acreditado que existe un acto administrativo emitido por la entidad competente, que convalide la existencia de una habilitación.

En ese orden de ideas, "PROVIAS" no acredita de forma fehacientemente que existe otro acto administrativo emitido por la entidad competente que valide la existencia de una Habilitación Urbana; siendo que de la lectura de la partida en su asiento 3, obra la inscripción de la nulidad de la Resolución Directoral General N° 470-78/VC-5500 de fecha 27 de diciembre de 1978. Ahora bien, del Título Archivado n.º 174 del Tomo 54 del 17 de abril de 1979, correspondiente a dicho asiento, donde obra la Resolución n.º 128-79-VC-1200 del 3 de abril de 1979, se declara la nulidad de la Resolución Directoral General N° 470-78/VC-5500, precisando que son insubsistentes los actos que la motivaron; por lo tanto, no ha sido posible determinar que, el presente caso, se encuentra enmarcado en el supuesto establecido en el numeral 41.1 del artículo 41° del "Decreto Legislativo n.º 1192", concordado con el numeral 5.7 de la "Directiva n.º 001-2021/SBN", esto es, que "el predio" recaiga sobre 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 consecuencia, "PROVIAS" no ha cumplido con subsanar la observación formulada.

20. Que, por lo expuesto, habiéndose determinado que “PROVIAS” no subsano la observación formulada, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en “el Oficio 3”, en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio que “PROVIAS” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.º 1192”, “TUO de la Ley nº 27444”, “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “directiva n.º 001-2021/sbn”, resolución n.º 0066-2022/sbn, resolución n.º 0005-2022/sbn-gg, resolución n.º 0026-2024/sbn-gg y el informe técnico legal nº 1613-2024/sbn-dgpe-sddi del 22 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA 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 2º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3º.- 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