

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1648-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de diciembre del 2024

VISTO:

La Resolución N° 0181-2022/SBN-DGPE-SDDI, que sustentó el procedimiento administrativo de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, respecto de un área de 1 056,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 07052724 de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con CUS N° 158936 (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° y 52° 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° 1192 y de la Ley N° 30556.

3. Que, mediante Resolución N° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "SDAPE") delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios

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

estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1192 y la Ley N° 30556.

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° 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 mediante Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N° 001- 2021/SBN”).

6. Que, de acuerdo a la Única Disposición Complementaria Transitoria de la “Directiva N° 001-2021/SBN”: *“Los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del titular del proyecto, transferencia de propiedad y otorgamiento de otros derechos reales, iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Directiva, que se encuentren en trámite, se ajustan a lo dispuesto en esta norma, en el estado en que se encuentren.”* Siendo que, el procedimiento para la inscripción de las resoluciones de primera de dominio se encuentra establecidos en los numerales 6.1.7 al 6.1.10. de la mencionada directiva.

7. 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.

8. 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.

9. Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.9 de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”, en el caso que la SUNARP formule observaciones a la resolución que dispone la primera inscripción de dominio, por encontrarse el área materia de solicitud parcialmente en ámbito inscrito u observaciones de otra naturaleza, la “SDAPE” las hace de conocimiento del solicitante, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, redimensionado el área solicitada en los casos que corresponda.

10. Que, asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.1.10 de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”, en caso que el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado, la “SDAPE” le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución

que dispuso la primera inscripción de dominio y archivar el expediente; asimismo, iniciará un procedimiento regular de primera inscripción de dominio a favor del Estado.

11. Que, de la revisión al Expediente N° 833-2021/SBNSDDI, se advierte la existencia de la Resolución N° 0181-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2022 (en adelante “la Resolución”), que resuelve disponer la Independización y aprobar la Transferencia de “el predio” a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES** (en adelante “MTC”), en el marco del Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo para el Proyecto denominado: “Construcción del Anillo Vial Periférico de la Ciudad de Lima y Callao”.

12. Que, mediante Oficio N° 04155-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2022 (fojas 82), se solicitó a la Oficina Registral de Lima, la inscripción de la Resolución N° 0181-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo del 2022, en la partida registral N° 07052724 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX– Sede Lima.

13. Que, mediante Oficio N° 00809-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2023 (fojas 83), se comunicó a “MTC” las observaciones registrales formuladas al título N° 2022-03213811; que requieren ser subsanadas a efectos de formular una nueva rogatoria y lograr la inscripción respectiva. Asimismo, mediante Oficio N° 1389-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de marzo de 2023 (fojas 84), se reiteró el traslado de las observaciones registrales formuladas por la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima al citado título. Cabe precisar que, de la lectura de la Esquela de observaciones, se advierte que mediante Informe Técnico N° 028588-2022 - Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/OC del 20 de diciembre de 2022, se visualiza gráficamente a la poligonal en consulta en el predio inscrito en la partida N° 07016448, en área de vías.

14. Que, en atención a la observación registral, se tiene que si bien con “la Resolución” se aprobó la transferencia del área inscrita en la partida registral N° 07052724; en la etapa de su inscripción la citada Oficina Registral observó que, gráficamente la poligonal en consulta se superpone con el predio inscrito en la partida N° 07016448, área de vías; de lo que se colige un vicio en la Resolución e implica su modificación previamente a solicitar su inscripción registral, de conformidad con el numeral 6.2.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. Que, debido a que el “MTC” no presentó nueva documentación y por tanto esta Subdirección no procedió a evaluar emitir una nueva resolución, la Oficina Registral de Lima procedió a emitir la Tacha por caducidad de vigencia del asiento de presentación de “la Resolución”; en ese sentido, mediante Oficio N° 01972-2023/SBN-DGPE-SDDI del 04 de mayo de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 85)], se trasladó la esquela de observaciones y la tacha del título registral, con la finalidad de que subsane lo advertido por el registrador público, otorgándole para ello un plazo adicional de diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto “la Resolución” y archivar el expediente administrativo, ello de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.2.11² por la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

16. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 05 de mayo de 2023, a través de la Mesa de Partes Virtual del “MTC” conforme consta del cargo del mismo (fojas 85); 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.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 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 mayo de 2023.**

17. Que, es preciso indicar que, de la revisión del Sistema de Información Documentario – SID y el Sistema de Gestión Documental – SGD de esta Superintendencia (fojas 86), se advirtió que el “MTC” no presentó documento alguno de subsanación dentro del plazo otorgado, por lo que, corresponde dejar sin efecto “la Resolución” ante la inacción del “MTC” de pronunciarse sobre las observaciones advertidas y disponer el archivo definitivo del Expediente N° 833-2021/SBNSDDI.

² 6.2.11 En el caso el solicitante no se pronuncie en relación al requerimiento referido en el numeral precedente, y a consecuencia de ello, el título presentado a la SUNARP sea tachado por algún vicio en la Resolución ya emitida, la SDDI le comunica dicha situación otorgándole el plazo adicional de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de emitir una resolución que deje sin efecto la resolución que dispuso la transferencia de propiedad, y archivar el expediente. Si el solicitante cumple con efectuar la subsanación, la SDDI emite una resolución modificatoria y solicita su inscripción a la SUNARP.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, mediante Oficio N° 6801-2024-MTC/19.03 presentado el 26 de mayo de 2024 (S.I N° 14302-22024), el "MTC" solicita el cierre del Expediente N° 833-2021/SBNSDDI, a fin de que cumpla con el trámite de inscripción a SUNARP. Sin embargo, en atención a lo expuesto, ha quedado acreditado que la observación registral versa sobre un vicio en la resolución; lo que impide que mantenga su vigencia; no correspondiendo que el MTC por cuenta propia realice su inscripción registral.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", "TUO de la Ley N° 27444", "TUO de la Ley N.º 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N° 1705-2024/SBN-DGPE-SDDI del 02 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución N° 0181-2022/SBN-DGPE-SDDI, que dispuso la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 1 056,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** solicitado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, respecto del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, evaluado en el Expediente N° 833-2021/SBNSDDI.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo evaluado en el Expediente N° 833-2021/SBNSDDI.

CUARTO.- NOTIFICAR al **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, lo resuelto en la presente resolución.

QUINTO.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, notifíquese y publíquese. -

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI