

**SUPERINTENDENCIA
v
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0012-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 29 de enero de 2025

VISTO:

El **Expediente 269-2024/SBNSDDI** que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **AUTORIDAD NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, representada por el Director de la Dirección de Gestión Predial, Juan Alexander Fernández Flores, contra la **Resolución 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 17 de abril de 2024, que declaró **improcedente** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 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 49071816 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 192196, (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante, “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, 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 con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la “SBN”;

3. Que, mediante Resolución 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPPPI (en adelante “la UFEPPPI”), que depende funcionalmente de la “SDDI”, 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 decreto legislativo 1192, 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 Supremo de la 1192”) y la Ley 30556 que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios y se declara de interés nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios (en adelante “TUO de la Ley 30556”);

4. Que, el literal i) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la “DGPE”, evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

5. Que, a través del Memorándum 00326-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPPI del 28 de mayo de 2024 (folio 85), la “UFEPPPI”, remitió el escrito presentado por la **AUTORIDAD NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** representada por el Director de la Dirección de Gestión Predial, Juan Alexander Fernández Flores (en adelante, “ANIN”) contra la Resolución 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2024 (en adelante, “Resolución impugnada”), y elevó el Expediente 269-2024/SBNSDDI, que consta de III Tomos, con 424 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la “DGPE”;

Sobre el procedimiento de transferencia de inmueble de propiedad del estado por leyes especiales en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 30556

6. Que, el artículo 1 del “TUO de la Ley 30556”, declara de prioridad, de interés

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante Decreto Supremo 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;

7. Que, el inciso 58.1) del artículo 58 del “TUO de la Ley 30556” enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios o bienes inmuebles estatales en el marco del citado Plan;

8. 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 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;

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “ANIN”

9. Que, mediante el Oficio D00000273-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I. 13143-2024), reiterado con Oficio D00001826-2024-ANIN/DGP presentado el 24 de julio de 2024 (S.I. 20852-2024), con Oficio D00002663-2024-ANIN/DGP presentado el 12 de septiembre de 2024 (S.I. 26488-2024) y con Oficio D00003756-2024-ANIN/DGP presentado el 29 de noviembre (S.I. 35197-2024), la “ANIN” solicita que se declare fundado su recurso de apelación, en consecuencia se revoque la “Resolución impugnada” y se declare aprobada la transferencia de dominio de “el predio”;

10. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, por el fundamento que a continuación se detalla: Señala que conforme se ha declarado en el Informe de Verificador Catastral, se advierte que de acuerdo al Plano 088-75-DCU de la MML, no todos los caminos se encuentran graficados con ejes o tienen un corte de vía, siendo graficados en los caminos principales y sólo existen tres cortes a pesar de que en el plano se grafica muchas vías de diferente naturaleza y anchos, por lo que no se puede interpretar que todas las vías tienen un eje graficado, puesto que el plano demuestra lo contrario. Tanto en el plan de Saneamiento físico legal como en el Informe de Verificador 001-2024/MFSR-MBEC, se ha contemplado la información recogida de la evaluación de los antecedentes registrales, consultas a entidades, revisión de bases gráficas y sobre todo la realidad física en la que se encuentra el área afectada por el proyecto materia de solicitud de transferencia, sin embargo la “Resolución impugnada” omite el carácter de declaración jurada que tienen los documentos presentados por el Verificador Catastral, concluyendo que el predio recaería sobre propiedad de particulares, aun cuando el informe de verificador manifiesta que el predio no es de particulares; en consecuencia, no se ha considerado el carácter de declaración jurada de los informes suscritos por verificador catastral, según lo dispuesto en el numeral 58.2) del artículo 58 del “Reglamento de la Ley 30556”. Agregando que, no es posible que la

validez de una imagen Google Earth cuya información es imprecisa, relativa, poco confiable, indeterminada, y referencial, pueda estar por encima de un levantamiento topográfico con alta precisión, con una ortofoto georreferenciado, con la que se ha evaluado la solicitud de transferencia;

11. Que, en ese sentido, corresponde a la “DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la “ANIN” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la “Resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

11.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

11.2 Asimismo, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

11.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

11.4 Mediante el Oficio D00000273-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 13143-2024), la “ANIN” solicitó la transferencia por Leyes Especiales de “el predio”, en el marco del “TUO de la Ley 30556”. En consecuencia, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

11.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

11.6 Que, se advierte que la “ANIN” fue notificada el 23 de abril de 2024, tal como consta en el Acuse Recibo de la Correspondencia-cargo 05991-2024/SBN-GG-UTD, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 15 de mayo de 2024. En el presente caso, está demostrado en autos que la “ANIN” presentó

su recurso de apelación el 15 de mayo de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.

12. Que, por tanto, la “ANIN” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

13. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por la “DGPE”;

Determinación de la cuestión de fondo

Resulta improcedente la solicitud de transferencia en el marco del “TUO de la Ley 30556” ante la falta de certeza de la titularidad del predio.

Descripción de los hechos

14. Que, mediante Oficio D00000273-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 07564-2024), la “ANIN” solicitó “el predio”, en el marco del “TUO de la Ley 30556”, 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”;

15. Que, a través del Informe Preliminar 00482-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (folio 187) la “SDDI” determinó que sobre “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 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, a fin de determinar la ubicación de “el predio”. Con Oficio 00001-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de abril de 2024 (folio 197) se le solicitó a “la ANIN” la aclaración y/o subsanación de las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento;

16. Que, mediante el Oficio D00000674-2024-ANIN/DGP, presentado el 9 de abril del 2024 (S.I 09434-2024), dentro del plazo otorgado, la “ANIN” solicita el levantamiento a las observaciones efectuadas; ante ello, la “UFEPPI” mediante Informe Preliminar 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de abril de 2024, señala que “el predio” se encontraría dentro de la habilitación inscrita en la partida matriz 49071816, no obstante, se presume que recaería dentro del área útil, puesto que se ha descartado que se encuentre sobre el área de vías públicas, conforme al análisis previamente desarrollado; por lo concluye que, “el predio” no se encuentra ubicado en áreas de vías públicas de la lotización inscrita en la partida 49071816;

17. Que, mediante la “Resolución impugnada” se declaró improcedente la solicitud de la “ANIN”;

Sobre el pronunciamiento para declarar improcedencia la solicitud de transferencia en el marco del “TUO de la Ley 30556”

Marco normativo aplicable al caso

18. Que, el numeral 9.5) del “TUO de la Ley 30556”, señala que los predios de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado y de propiedad de las empresas del Estado requeridos para la implementación de El Plan, son otorgados en uso o propiedad a las Entidades Ejecutoras de El Plan a título gratuito y automáticamente en la oportunidad que estos lo requieran;

19. Que, en esa línea, el numeral 57.1) del artículo 57 del “Reglamento del TUO de la Ley 30556”, señala que la transferencia o el otorgamiento de derechos que aprueba la SBN a favor de las Entidades Ejecutoras **comprende los predios de propiedad del Estado**, de dominio público o dominio privado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación del Plan; precisando en el numeral 57.2), que **la transferencia no comprende predios de propiedad privada**, predios o bienes 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;

20. Que, el artículo 58 del “Reglamento del TUO de la Ley 30556”, enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios en el marco del citado Plan, indicando en su numeral 58.2), que *“la solicitud de requerimiento de un predio estatal y la documentación que adjunta la Entidad Ejecutora tienen la **calidad de declaración jurada**”*;

21. Que, de lo expuesto, se advierte que la SBN solo otorga derechos sobre predios del Estado, inscritos registralmente o no, para lo cual, se basa en la documentación presentada por la Entidad Ejecutora, que tiene la calidad de declaración jurada;

Caso concreto

22. Que, con Informe Preliminar 482-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024, la “SDDI” señaló que “el predio” solicitado por “ANIN”, recae dentro del área de mayor extensión que corresponde a la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa, inscrita en la **partida 49071816** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de la Compañía Lotizadora Cajamarquilla Sociedad Anónima – En Liquidación, la que fue habilitada mediante Resolución Directoral Superior 194-75-VC-550 del 23 de octubre de 1975;

23. Que, en el asiento 1 de la Ficha 68688, que continúa en la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, se indica que el predio inscrito colinda por el Oeste con el zanjón de la Quebrada Cajamarquilla; además, en el asiento d), señala que la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa, se descompone de la siguiente forma: área libre para vías públicas (56,141.00 m²) y área útil (953,289.00 m²), según la Resolución Directoral Superior 194-75-VC-5500 del 23 de octubre de 1975 (Título Archivado 1977-1022); asimismo, se advierte que la

sumatoria del área de los 83 lotes de la citada habilitación coincide con el área útil (953,289.00 m²), por tanto, **registralmente se tiene certeza que el área útil se encuentra distribuido entre los 83 lotes de la habilitación;**

24. Que, el área útil de la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, se subdivide entre otros en el Lote 16 (11,600.00 m²), **independizado en la Ficha 68736**, que continúa en la **partida 42877972** del Registro de Predios de Lima, de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Germán Pablo Palomino Sánchez y Lucy Nadine Huayhualla Cordero, el cual colinda por el fondo con el barranco, ratificando el lindero oeste de la partida de la cual se independiza; asimismo, se advierte, la anotación preventiva de inicio del trato directo al amparo del D.L. 1192, respecto de un área de 1614.28 m²;

25. Que, con Informe Técnico 002-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024, la “ANIN” precisa que la sociedad conyugal conformada por Germán Pablo Palomino Sánchez y Lucy Nadine Huayhualla Cordero, no han reconocido propiedad sobre “el predio”, reclamado propiedad y/o posesión respecto del área materia de transferencia; asimismo, de acuerdo con el levantamiento topográfico, el predio de la sociedad conyugal se encuentra delimitado por un muro de concreto que encierra el área en posesión, tal cual se muestra en la imagen siguiente:



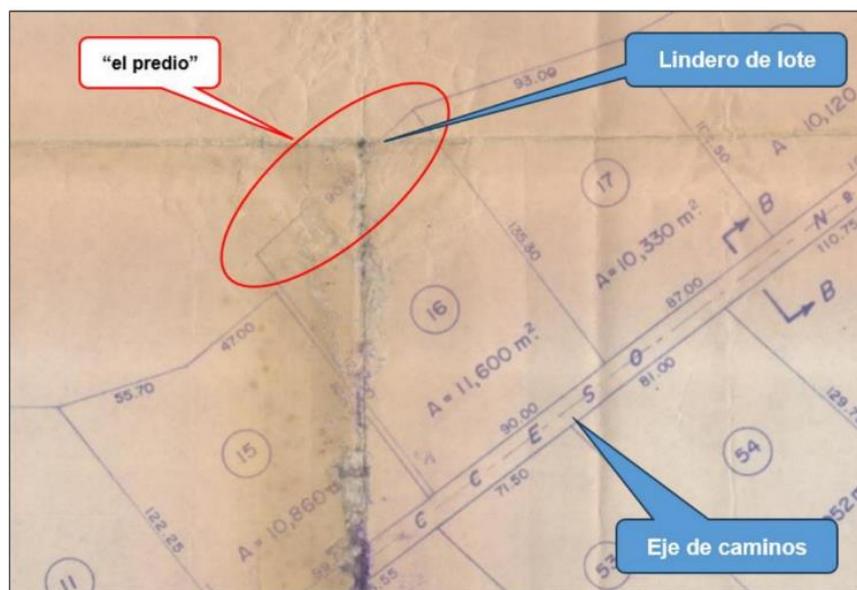
26. Que, asimismo, con Informe Técnico 002-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024, la “ANIN” señala que el Plano 088-75-DCU proporcionado por la MML no tiene inserto el área del perímetro de la lotización ni tampoco este se encuentra graficado; no obstante, menciona que una lotización siempre está contenida 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;

27. Que, ahora, de la revisión del Plano 088-75-DCU, sobre la lotización de la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa, se advierte que no se visualiza su perímetro definido, por lo que se infiere que correspondería a los linderos externos de las parcelas que se encuentran en su contorno; asimismo, se consigna en su leyenda, que el “**eje de caminos**” se encuentra graficada con líneas segmentadas y que el “**lindero de lotes**” (parcelas) de la lotización se encuentran graficados con líneas de trazo continuo, conforme se detalla a continuación:

LEYENDA	
Lindero de lotes	—
Eje de caminos	- - -
Número de lote	○
Número de curva eje caminos	⊙

Leyenda del Plano 088-75-DCU de la MML

28. Que, en ese sentido, se debe indicar que de acuerdo al Plano 088-75-DCU, el “eje de caminos” más cercano al **Lote 16** (área útil) no colinda ni se superpone con “el predio”, conforme se puede visualizar del gráfico siguiente:



Leyenda del Plano N° 088-75-DCU.

29. Que, ahora, en el Informe Técnico 002-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024, la “ANIN” indica que ha realizado la evaluación de “el predio”, en base a la documentación existente en registros, así como, la información remitida por las entidades encargadas de la aprobación del Expediente de habilitación, y obtenida mediante levantamiento topográfico y compaginado con la ortofoto, precisando que, “el

predio” se encuentra ocupando el área destinada a circulación dentro de la lotización denominada “Segunda Etapa de la Habilitación Pre Urbana Parcelación Rústica Cajamarquilla”, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima;

30. Que, por su parte, con Informe Preliminar 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI, la “SDDI”, en base al análisis efectuado en gabinete, infiere que todos los cortes de vías sí se encontrarían graficados en el plano de la lotización de la MML, por lo que, descarta que “el predio” se encuentre en área de vías públicas, y presume que recaería dentro del área útil;

31. Que, de la revisión de los antecedentes registrales y lo señalado por la “ANIN”, se advierte que “el predio” forma parte del ámbito inscrito en la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, que colinda por el oeste con el zanjón de la Quebrada Cajamarquilla, y por el este con la **partida 42877972** del Registro de Predios de Lima (Lote 16); asimismo, teniendo en cuenta la distribución de los lotes y ejes de caminos en el Plano 088-75-DCU y lo señalado por la “SDDI”, se desprende que la “Resolución impugnada” resolvió declarar improcedente la solicitud de transferencia en el marco del “TUO de la Ley 30556”, teniendo como sustento la evaluación efectuada a través del Informe Preliminar 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI, en donde se señala que, se presume que “el predio” recae dentro del área útil de la “Segunda Etapa de la Habilitación Pre Urbana Parcelación Rústica Cajamarquilla”;

32. Que, de lo expuesto, se ha determinado que el pronunciamiento de la “SDDI” no concluye con precisión la situación físico legal de “el predio”, por tanto, ante la duda no se puede denegar la solicitud de transferencia en el marco del “TUO de la Ley 30556”, por el contrario, se debe continuar con el procedimiento, tomando en cuenta lo señalado en el numeral 58.2) del artículo 58 del “Reglamento del TUO de la Ley 30556”;

33. Que, por tanto, para esta Dirección corresponde revocar la “Resolución impugnada”; debiendo la “SDDI” evaluar la solicitud de transferencia en el marco del “TUO de la Ley 30556”; por lo tanto, resulta inoficioso pronunciarse por el argumento de apelación descrito en el décimo considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. – **REVOCAR** la **Resolución 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 17 de abril de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; sin darse por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00050-2025/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI

REFERENCIA : a) S.I. 13143-2024
b) S.I. 20852-2024
c) S.I. 26488-2024
d) S.I. 35197-2024
c) Memorándum 00326-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI
d) Expediente 269-2024/SBNSDDI

FECHA : 29 de enero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia a) - d), a través de los cuales la **AUTORIDAD NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, representada por el Director de la Dirección de Gestión Predial, Juan Alexander Fernández Flores, interpone recurso de apelación contra la **Resolución 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 17 de abril de 2024, que declaró **improcedente** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 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 49071816 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS 192196, (en adelante “el predio”).

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

1.1. 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 con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022¹, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA² y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022³, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo competencia de la “SBN”.

¹ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

² Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

³ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

- 1.2. Mediante Resolución 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPPPI (en adelante “la UFEPPPI”), que depende funcionalmente de la “SDDI”, 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 decreto legislativo 1192, 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 Supremo de la 1192”) y la Ley 30556 que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios y se declara de interés nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios (en adelante “TUO de la Ley 30556”).
- 1.3. El literal i) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la “DGPE”, evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.
- 1.4. A través del Memorándum 00326-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPPI del 28 de mayo de 2024 (folio 85), la “UFEPPPI”, remitió el escrito presentado por la **AUTORIDAD NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** representada por el Director de la Dirección de Gestión Predial, Juan Alexander Fernández Flores (en adelante, “ANIN”) contra la Resolución 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2024 (en adelante, “Resolución impugnada”), y elevó el Expediente 269-2024/SBNSDDI, que consta de III Tomos, con 424 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por parte de la “DGPE”.

II. ANÁLISIS

Sobre el procedimiento de transferencia de inmueble de propiedad del estado por leyes especiales en mérito al Texto Único Ordenado de la Ley 30556

- 2.1. El artículo 1 del “TUO de la Ley 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 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.
- 2.2. El inciso 58.1) del artículo 58 del “TUO de la Ley 30556” enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios o bienes inmuebles estatales en el marco del citado Plan.
- 2.3. 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 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.

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "ANIN"

- 2.4. Mediante el Oficio D00000273-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I. 13143-2024), reiterado con Oficio D00001826-2024-ANIN/DGP presentado el 24 de julio de 2024 (S.I. 20852-2024), con Oficio D00002663-2024-ANIN/DGP presentado el 12 de septiembre de 2024 (S.I. 26488-2024) y con Oficio D00003756-2024-ANIN/DGP presentado el 29 de noviembre (S.I. 35197-2024), la "ANIN" solicita que se declare fundado su recurso de apelación, en consecuencia se revoque la "Resolución impugnada" y se declare aprobada la transferencia de dominio de "el predio".
- 2.5. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, por el fundamento que a continuación se detalla: Señala que conforme se ha declarado en el Informe de Verificador Catastral, se advierte que de acuerdo al Plano 088-75-DCU de la MML, no todos los caminos se encuentran graficados con ejes o tienen un corte de vía, siendo graficados en los caminos principales y sólo existen tres cortes a pesar de que en el plano se grafica muchas vías de diferente naturaleza y anchos, por lo que no se puede interpretar que todas las vías tienen un eje graficado, puesto que el plano demuestra lo contrario. Tanto en el plan de Saneamiento físico legal como en el Informe de Verificador 001-2024/MFSR-MBEC, se ha contemplado la información recogida de la evaluación de los antecedentes registrales, consultas a entidades, revisión de bases gráficas y sobre todo la realidad física en la que se encuentra el área afectada por el proyecto materia de solicitud de transferencia, sin embargo la "Resolución impugnada" omite el carácter de declaración jurada que tienen los documentos presentados por el Verificador Catastral, concluyendo que el predio recaería sobre propiedad de particulares, aun cuando el informe de verificador manifiesta que el predio no es de particulares; en consecuencia, no se ha considerado el carácter de declaración jurada de los informes suscritos por verificador catastral, según lo dispuesto en el numeral 58.2) del artículo 58 del "Reglamento de la Ley 30556". Agregando que, no es posible que la validez de una imagen Google Earth cuya información es imprecisa, relativa, poco confiable, indeterminada, y referencial, pueda estar por encima de un levantamiento topográfico con alta precisión, con una ortofoto georreferenciado, con la que se ha evaluado la solicitud de transferencia.
- 2.6. En ese sentido, corresponde a la "DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por la "ANIN" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la "Resolución impugnada". Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.6.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444 (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;



2.6.2 Asimismo, el artículo 220 del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

2.6.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;

2.6.4 Mediante el Oficio D00000273-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 13143-2024), la "ANIN" solicitó la transferencia por Leyes Especiales de "el predio", en el marco del "TUO de la Ley 30556". En consecuencia, se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado.

Plazo

2.6.5 Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG", concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

2.6.6 Que, se advierte que la "ANIN" fue notificada el 23 de abril de 2024, tal como consta en el Acuse Recibo de la Correspondencia-cargo 05991-2024/SBN-GG-UTD, por lo que el plazo de 15 días hábiles, venció el 15 de mayo de 2024. En el presente caso, está demostrado en autos que la "ANIN" presentó su recurso de apelación el 15 de mayo de 2024, es decir, dentro del plazo legal previsto.

2.7. Por tanto, la "ANIN" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.

2.8. Asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por la "DGPE".

Determinación de la cuestión de fondo

Resulta improcedente la solicitud de transferencia en el marco del "TUO de la Ley 30556" ante la falta de certeza de la titularidad del predio.

Descripción de los hechos



- 2.9. Mediante Oficio D00000273-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 07564-2024), la "ANIN" solicitó "el predio", en el marco del "TUO de la Ley 30556", 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".
- 2.10. A través del Informe Preliminar 00482-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (folio 187) la "SDDI" determinó que sobre "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 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, a fin de determinar la ubicación de "el predio". Con Oficio 00001-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de abril de 2024 (folio 197) se le solicitó a "la ANIN" la aclaración y/o subsanación de las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento.
- 2.11. Mediante el Oficio D00000674-2024-ANIN/DGP, presentado el 9 de abril del 2024 (S.I 09434-2024), dentro del plazo otorgado, la "ANIN" solicita el levantamiento a las observaciones efectuadas; ante ello, la "UFEPPI" mediante Informe Preliminar 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de abril de 2024, señala que "el predio" se encontraría dentro de la habilitación inscrita en la partida matriz 49071816, no obstante, se presume que recaería dentro del área útil, puesto que se ha descartado que se encuentre sobre el área de vías públicas, conforme al análisis previamente desarrollado; por lo concluye que, "el predio" no se encuentra ubicado en áreas de vías públicas de la lotización inscrita en la partida 49071816.
- 2.12. Mediante la "Resolución impugnada" se declaró improcedente la solicitud de la "ANIN".

Sobre el pronunciamiento para declarar improcedencia la solicitud de transferencia en el marco del "TUO de la Ley 30556"

Marco normativo aplicable al caso

- 2.13. El numeral 9.5) del "TUO de la Ley 30556", señala que los predios de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado y de propiedad de las empresas del Estado requeridos para la implementación de El Plan, son otorgados en uso o propiedad a las Entidades Ejecutoras de El Plan a título gratuito y automáticamente en la oportunidad que estos lo requieran.
- 2.14. En esa línea, el numeral 57.1) del artículo 57 del "Reglamento del TUO de la Ley 30556", señala que la transferencia o el otorgamiento de derechos que aprueba la SBN a favor de las Entidades Ejecutoras **comprende los predios de propiedad del Estado**, de dominio público o dominio privado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación del Plan; precisando en el numeral 57.2), que **la transferencia no comprende predios de propiedad privada**, predios o bienes 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.

- 2.15. El artículo 58 del "Reglamento del TUO de la Ley 30556", enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios en el marco del citado Plan, indicando en su numeral 58.2), que *"la solicitud de requerimiento de un predio estatal y la documentación que adjunta la Entidad Ejecutora tienen la **calidad de declaración jurada**"*.
- 2.16. De lo expuesto, se advierte que la SBN solo otorga derechos sobre predios del Estado, inscritos registralmente o no, para lo cual, se basa en la documentación presentada por la Entidad Ejecutora, que tiene la calidad de declaración jurada.

Caso concreto

- 2.17. Con Informe Preliminar 482-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024, la "SDDI" señaló que "el predio" solicitado por "ANIN", recae dentro del área de mayor extensión que corresponde a la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa, inscrita en la **partida 49071816** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, a favor de la Compañía Lotizadora Cajamarquilla Sociedad Anónima – En Liquidación, la que fue habilitada mediante Resolución Directoral Superior 194-75-VC-550 del 23 de octubre de 1975.
- 2.18. En el asiento 1 de la Ficha 68688, que continúa en la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, se indica que el predio inscrito colinda por el Oeste con el zanjón de la Quebrada Cajamarquilla; además, en el asiento d), señala que la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa, se descompone de la siguiente forma: área libre para vías públicas (56,141.00 m²) y área útil (953,289.00 m²), según la Resolución Directoral Superior 194-75-VC-5500 del 23 de octubre de 1975 (Título Archivado 1977-1022); asimismo, se advierte que la sumatoria del área de los 83 lotes de la citada habilitación coincide con el área útil (953,289.00 m²), por tanto, **registralmente se tiene certeza que el área útil se encuentra distribuido entre los 83 lotes de la habilitación.**
- 2.19. El área útil de la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, se subdivide entre otros en el Lote 16 (11,600.00 m²), **independizado en la Ficha 68736**, que continúa en la **partida 42877972** del Registro de Predios de Lima, de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Germán Pablo Palomino Sánchez y Lucy Nadine Huayhualla Cordero, el cual colinda por el fondo con el barranco, ratificando el lindero oeste de la partida de la cual se independiza; asimismo, se advierte, la anotación preventiva de inicio del trato directo al amparo del D.L. 1192, respecto de un área de 1614.28 m².
- 2.20. Con Informe Técnico 002-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024, la "ANIN" precisa que la sociedad conyugal conformada por Germán Pablo Palomino Sánchez y Lucy Nadine Huayhualla Cordero, no han reconocido propiedad sobre "el predio", reclamado propiedad y/o posesión respecto del área materia de transferencia; asimismo, de acuerdo con el levantamiento topográfico, el predio de la sociedad conyugal se encuentra delimitado por



un muro de concreto que encierra el área en posesión, tal cual se muestra en la imagen siguiente:



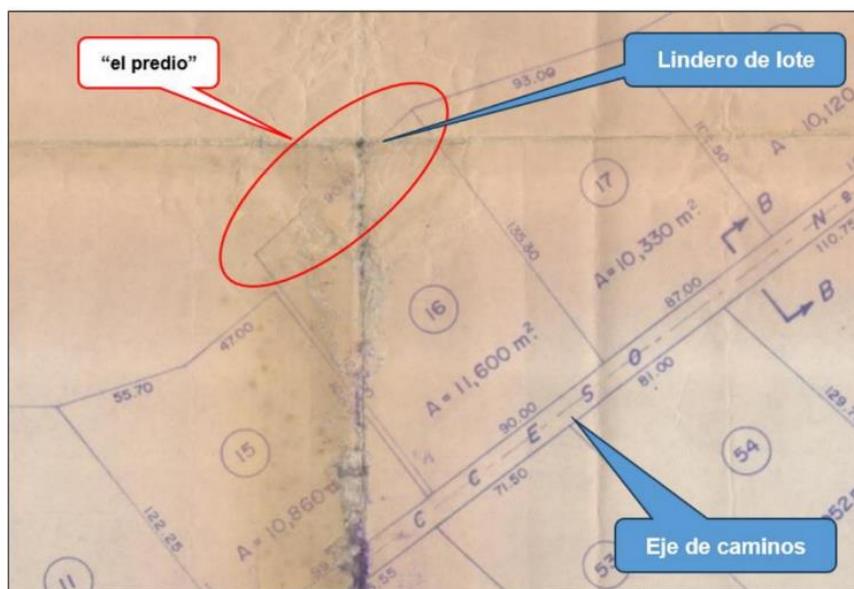
- 2.21.** Asimismo, con Informe Técnico 002-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024, la "ANIN" señala que el Plano 088-75-DCU proporcionado por la MML no tiene inserto el área del perímetro de la lotización ni tampoco este se encuentra graficado; no obstante, menciona que una lotización siempre está contenida 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.
- 2.22.** Ahora, de la revisión del Plano 088-75-DCU, sobre la lotización de la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa, se advierte que no se visualiza su perímetro definido, por lo que se infiere que correspondería a los linderos externos de las parcelas que se encuentran en su contorno; asimismo, se consigna en su leyenda, que el "**eje de caminos**" se encuentra graficada con líneas segmentadas y que el "**lindero de lotes**" (parcelas) de la lotización se encuentran graficados con líneas de trazo continuo, conforme se detalla a continuación:

LEYENDA	
Lindero de lotes	_____
Eje de caminos	_____
Número de lote	○
Número de curva eje caminos	○

Leyenda del Plano 088-75-DCU de la MML



- 2.23. En ese sentido, se debe indicar que de acuerdo al Plano 088-75-DCU, el "eje de caminos" más cercano al **Lote 16** (área útil) no colinda ni se superpone con "el predio", conforme se puede visualizar del gráfico siguiente:



Leyenda del Plano N° 088-75-DCU.

- 2.24. Ahora, en el Informe Técnico 002-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024, la "ANIN" indica que ha realizado la evaluación de "el predio", en base a la documentación existente en registros, así como, la información remitida por las entidades encargadas de la aprobación del Expediente de habilitación, y obtenida mediante levantamiento topográfico y compaginado con la ortofoto, precisando que, "el predio" se encuentra ocupando el área destinada a circulación dentro de la lotización denominada "Segunda Etapa de la Habilitación Pre Urbana Parcelación Rústica Cajamarquilla", distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima;
- 2.25. Por su parte, con Informe Preliminar 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI, la "SDDI", en base al análisis efectuado en gabinete, infiere que todos los cortes de vías sí se encontrarían graficados en el plano de la lotización de la MML, por lo que, descarta que "el predio" se encuentre en área de vías públicas, y presume que recaería dentro del área útil.
- 2.26. De la revisión de los antecedentes registrales y lo señalado por la "ANIN", se advierte que "el predio" forma parte del ámbito inscrito en la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, que colinda por el oeste con el zanjón de la Quebrada Cajamarquilla, y por el este con la **partida 42877972** del Registro de Predios de Lima (Lote 16); asimismo, teniendo en cuenta la distribución de los lotes y ejes de caminos en el Plano 088-75-DCU y lo señalado por la "SDDI", se desprende que la "Resolución impugnada" resolvió declarar improcedente la solicitud de transferencia en el marco del "TUO de la Ley 30556", teniendo como sustento la evaluación efectuada a través del Informe Preliminar 00085-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI, en donde se señala que, se presume que "el predio" recae dentro del área útil de la "Segunda Etapa de la Habilitación Pre Urbana Parcelación Rústica Cajamarquilla".
- 2.27. De lo expuesto, se ha determinado que el pronunciamiento de la "SDDI" no concluye con precisión la situación físico legal de "el predio", por tanto, ante la duda no se puede denegar

la solicitud de transferencia en el marco del "TUO de la Ley 30556", por el contrario, se debe continuar con el procedimiento, tomando en cuenta lo señalado en el numeral 58.2) del artículo 58 del "Reglamento del TUO de la Ley 30556".

2.28. Por tanto, para esta Dirección corresponde revocar la "Resolución impugnada"; debiendo la "SDDI" evaluar la solicitud de transferencia en el marco del "TUO de la Ley 30556"; por lo tanto, resulta inoficioso pronunciarse por el argumento de apelación descrito en el numeral 2.5) del presente informe.

III. CONCLUSIÓN

Por las razones expuestas, se recomienda declarar **REVOCAR** la **Resolución 0374-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 17 de abril de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; sin darse por agotada la vía administrativa.

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

ORA/jcsp

