

**SUPERINTENDENCIA  
v  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN Nº 0013-2025/SBN-DGPE**

San Isidro, 29 de enero de 2025

**VISTO:**

El **Expediente 271-2024/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 0373-2024/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 **392.34 m<sup>2</sup>** 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 29151<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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;

---

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

<sup>2</sup> 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 2022<sup>3</sup>, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, 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 00325-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPPI del 28 de mayo de 2024, 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 0373-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2024 (en adelante, “Resolución impugnada”), y elevó el Expediente 271-2024/SBNSDDI, que consta de II Tomos, con 247 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

---

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>5</sup> 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 D000001090-2024-ANIN/DGP presentado el 15 de marzo de 2024 (S.I. 13145-2024), reiterado con Oficio D00001711-2024-ANIN/DGP presentado el 17 de julio de 2024 (S.I. 20290-2024), con Oficio D0002747-2024-ANIN/DGP presentado el 13 de setiembre de 2024 (S.I. 26637-2024) y con Oficio D00003757-2024-ANIN/DGP presentado el 29 de noviembre (S.I. 35198-2024), 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 los fundamentos que a continuación se detallan:

**10.1.** 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, estos solo fueron 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 cuestionada” omite el carácter de declaración jurada que tienen los documentos presentados por el Verificador Catastral,

concluyendo que el predio recaería sobre propiedad de particulares, aún 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.

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 D00000274-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 07556-2024), 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 05992-2024/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 D00000274-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 07556-2024), 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 00484-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (folio 101) 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”. Por lo que, a vista de las observaciones mediante el Oficio 00011-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de abril de 2024 (folio 112) se le solicitó a “la ANIN” su aclaración y/o subsanación, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento;

16. Que, mediante el Oficio D00000675-2024-ANIN/DGP, presentado el 9 de abril del 2024 (S.I 09433-2024) (folio 115), dentro del plazo otorgado, la “ANIN” solicita el levantamiento a las observaciones efectuadas; ante ello, la “UFEPPI” mediante **Informe Preliminar 00086-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI** del 17 de abril de 2024, concluyó que: El Informe Técnico 001-2024/MFSR-MBEC señala que el Plano 088-75-DCU de la Municipalidad Metropolitana de Lima no contiene el área del perímetro de la lotización ni lo gráfica, además, indica que el plano solo consigna tres tipos de cortes de vías y que algunos lotes colindarían con vías, si este no fuera el caso los lotes 119 y 120 se convertirían en lotes mediterráneos. Adicionalmente, que el predio se encuentra en ámbito de la habilitación urbana, inscrito en la partida 49071816, específicamente sobre el área destinada a vías, sin embargo, no desvirtúa que la partida matriz 49071816 colinda por el zanjón de la quebrada Cajamarquilla, así como que los lotes 8 y 9 colinden

por el fondo con el barranco (quebrada del Río Huaycoloro); por lo tanto, no se advierte la existencia de un área límite del predio matriz de la habilitación y los límites por el fondo de los lotes 8 y 9; más aún del Plano 088-75-DCU no grafica la existencia del eje de caminos en el fondo de los citados lotes. El administrado señala luego que “el predio” se ubica dentro del cauce de la quebrada, comprobando así lo señalado en los párrafos precedentes. Finalmente, señala que no hay elementos determinantes que permitan concluir que “el predio” forme parte de la partida 49071816 como lo señala “el administrado” o recaiga sobre área de propiedad estatal, más bien, recaería sobre propiedad privada colindante, esto es la partida 12978089.

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

### **Sobre la declaración de improcedencia en el marco del “TUO de la Ley 30556” sustentado en una presunción**

#### **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 484-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (folio 101), la “SDDI” señaló que **no ha podido corroborar lo argumentado en**

el PSFL tampoco se advierten elementos contundentes que desvirtúen la información del CBC; siendo que la “ANIN” afirma que “el predio” 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; por lo tanto, la “ANIN” deberá sustentar fehacientemente, que recae sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del estado en proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras;

23. Que, respecto a los antecedentes registrales: 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 m<sup>2</sup>) y **área útil** (953,289.00 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>); 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 8 (10,190.00 m<sup>2</sup>), **independizado en la Ficha 70114**, que continúa en la **partida 43101986** del Registro de Predios de Lima, de propiedad de la sucesión intestada conformada por Gilbert Max Amaro Tinoco y otros; el cual colinda por el fondo con el barranco según recta de 101 ml; asimismo, se advierte, la anotación independización y modificación de área, por inicio del trato directo al amparo del D.L. 1192, respecto de un área de 292.89 m<sup>2</sup>, quedando un área remanente de 9897.11 m<sup>2</sup>.

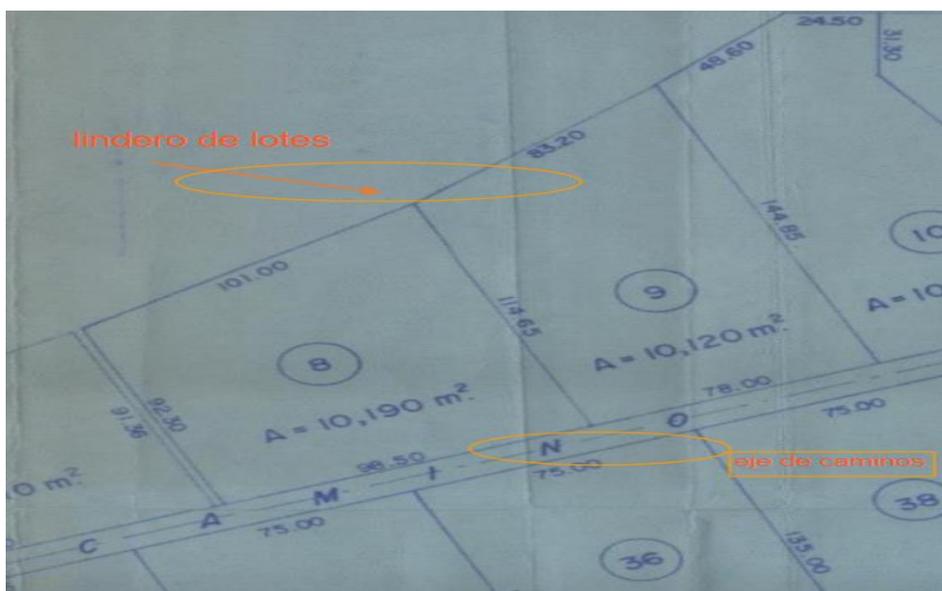
25. Que, asimismo, con Informe Técnico 002-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024, la “ANIN” señala que el **Plano 088-75-DCU** proporcionado por la MML, no tiene inserta el área del perímetro de la lotización ni tampoco este se encuentra graficado; no obstante, menciona que una lotización siempre está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

26. 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	○

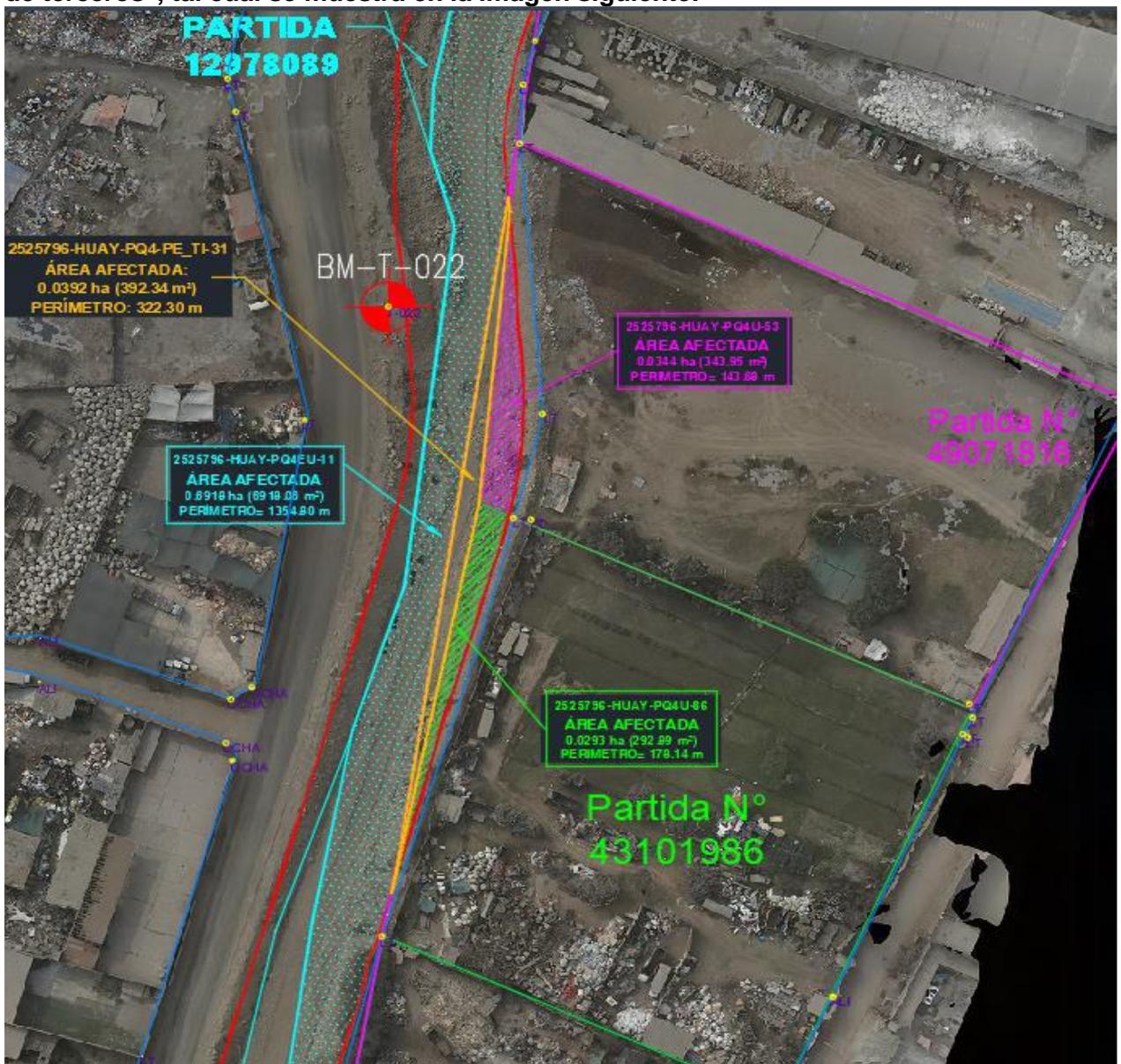
Leyenda del Plano 088-75-DCU de la MML

27. Que, en ese sentido, se debe indicar que de acuerdo al Plano 088-75-DCU, el “eje de caminos” más cercano a los lotes 8 y 9 (área útil) no colinda ni se superpone con “el predio”, conforme se puede visualizar del gráfico siguiente:



28. Que, a fin de levantar las observaciones, mediante el Informe Técnico 001-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024 (subsanción), la “ANIN” precisó que realizó 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, y señala 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, inscrito en la partida 49071816; sin embargo, en base al análisis de gabinete realizado por la “SDDI”, 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;

29. Que, asimismo, la "ANIN" declara que, del levantamiento topográfico, las bases registrales, la reconstrucción del plano de lotización, y los títulos archivados, **el área solicitada en transferencia no es parte del polígono inscrito en la partida registral 12978089 (Sublote A1 del Sublote 1 del Lote Remanente 2), 43101986 (lote 8), ni del Lote no independizado (Lote 9) de la partida 49071816**; asimismo, precisa que dichas áreas colindantes forman parte de procesos de adquisición formal para el proyecto por parte de la "ANIN"; en consecuencia determina que: **"ninguno de los titulares registrales reconoce dichas áreas como parte de su propiedad, asimismo, de la reconstrucción de sus medidas inscritas, su posesión, el plano de lotización y lo que se muestra del levantamiento topográfico, es que, ninguno de ellos ha reclamado ser titular de dicha área, y sus expedientes de adquisición ya se encuentran totalmente definidos, por lo que no se está afectando derechos de terceros"**, tal cual se muestra en la imagen siguiente:



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 052434687C

30. Que, en esa línea, la “ANIN” declara además que, respecto al levantamiento topográfico y de la visita in situ realizada, los predios inscritos en las partidas 12978087 (**Sub Lote A1 del sub Lote 1 del Lote Remanente 2**) y 12978089 (**Sub Lote A3 del sub Lote 1 del Lote Remanente 2**), no ejercen posesión ni tienen superposición física con el área solicitada en transferencia; asimismo, lo inscrito e ingresado a la Base Gráfica de SUNARP tampoco se superpone al área solicitada, por lo que no es posible que el predio materia de solicitud de transferencia se pudiera encontrar superpuesto y/o dentro del área inscrita de estas partidas. Señala, además, que la Parcelación Rústica Cajamarquilla no cuenta con información técnica específica de su perímetro (ángulos, medidas, vértices, coordenadas, etc.), **en tanto que la información técnica correspondiente al predio inscrito en la partida 12978089 cuenta con cuadros de datos técnicos e información específica contenida en el Título Archivado T.A. 5223- 2013.**

31. Que, como se precisó líneas arriba, 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;

32. Que, ahora, de acuerdo al análisis del Informe Preliminar 00086-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de abril de 2024, la “SDDI” en referencia a la partida 12978089, señala que: “(...) en su descripción que colinda con la parcelación Cajamarquilla Segunda etapa, mediante una línea curva de 866.20 m2, No obstante, como se observa en su plano, se trata más de una línea compuesta por varios tramos y de forma irregular que una línea curva. Sin embargo, en el gráfico de diagnóstico propiedad de fuente visor Web Sunarp, se llega a visualizar que guarda cierta correspondencia con el predio colindante correspondiente al de la partida 490718168 (...).” En tal sentido, la “SDDI” determinó que no se tienen elementos que permitan concluir que “el predio” forme parte de la partida 49071816 como lo señala la “ANIN” o que recaiga sobre área de propiedad estatal, **más bien, advierte que podría recaer sobre la propiedad privada colindante, esto es la partida 12978089, por lo que se da por no subsanada la observación;**

33. Que, no obstante, mediante el Expediente 269-2024/SBNSDDI, se tramita un procedimiento similar sobre transferencia interestatal al amparo del “TUO de la Ley 30556” relacionado al lote 16, independizado en la partida 42877972 del Registro de Predios de Lima, cuya matriz es la partida 49071816 donde obra inscrita la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa. Al respecto, en dicho procedimiento se advierte una observación análoga, sobre la cual, la “SDDI” se pronunció en el siguiente sentido: “Respecto al predio colindante inscrito en la Partida N° 12978089, el verificador catastral indica que del análisis del Título Archivado N° 5223-2013 reconstruyó el polígono, puesto que cuenta con información técnica precisa que permite determinar de manera indubitable la ubicación de los predios independizados(...)”, “(...)Tomando como referencia lo indicado por “el administrado”, respecto a que el perímetro de la lotización sea necesariamente de mayor área que la obtenida por la sumatoria de la lotización que la rodea, afirmación que tiene carácter de declaración jurada y por cuanto no se cuenta con elementos técnicos que

*permitan graficar su perímetro, puesto que este no se encuentra graficado en el plano de la MML; “el predio” se encontraría dentro de la habilitación inscrita en la Partida matriz N° 49071816(...);*

**34.** Que, conforme a lo expuesto, según el análisis del expediente 269-2024/SBNSDDI y visto el expediente 271-2024/SBNSDDI, la “SDDI” ha valorado la información de la “ANIN” de manera discordante, presumiendo en el presente caso que, “el predio” recaería sobre la propiedad privada colindante inscrita en la partida 12978089, análisis que no coincide con la evaluación de la información técnica sobre la delimitación indubitable de dicho predio. Asimismo, respecto a la evaluación de la delimitación del perímetro de la lotización de la partida 49071816, la “SDDI” en el expediente 269-2024/SBNSDDI, admite la afirmación de la “ANIN” con carácter de declaración jurada al amparo del artículo 58.2) del artículo 58 del “Reglamento del TUO de la Ley 30556”, hecho que no fue evaluado en el presente expediente;

**35.** 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”;

**36.** Que, en atención a lo expuesto, 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 0373-2024/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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese**

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

## **INFORME N° 00049-2025/SBN-DGPE**

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

**DE** : **MARÍA DELGADO HEREDIA**  
Asesor Legal

**ASUNTO** : Recurso de apelación de la Resolución 0373-2024/SBN-DGPE-SDDI

**REFERENCIA** : a) Memorándum 00325-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI  
b) S.I 13145-2024  
c) S.I 20290-2024  
d) S.I 26637-2024  
e) S.I. 35198-2024  
f) Expediente 271-2024/SBNSDDI

**FECHA** : San Isidro, 28 de enero de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia, relacionados al 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 0373-2024/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 **392.34 m<sup>2</sup>** 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,

Al respecto, se informa lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES**

- 1.1.** 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 29151<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (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.
- 1.2.** 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 2022<sup>3</sup>, el cual

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

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

<sup>3</sup> Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.



integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA<sup>4</sup> y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022<sup>5</sup>, 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”;

- 1.3. 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”).
- 1.4. 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.
- 1.5. Que, a través del Memorándum 00325-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPPI del 28 de mayo de 2024, 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 0373-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril del 2024 (en adelante, “Resolución impugnada”), y elevó el Expediente 271-2024/SBNSDDI, que consta de II Tomos, con 247 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. Que, 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. 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.
- 2.3. 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

<sup>4</sup> Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

<sup>5</sup> Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.



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.** Que, mediante el Oficio D000001090-2024-ANIN/DGP presentado el 15 de marzo de 2024 (S.I. 13145-2024), reiterado con Oficio D00001711-2024-ANIN/DGP presentado el 17 de julio de 2024 (S.I. 20290-2024), con Oficio D0002747-2024-ANIN/DGP presentado el 13 de setiembre de 2024 (S.I. 26637-2024) y con Oficio D00003757-2024-ANIN/DGP presentado el 29 de noviembre (S.I. 35198-2024), 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.** Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho, por el fundamento que a continuación se detallan:

- 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 graficado con ejes o tienen un corte de vía, estos solo fueron 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 cuestionada” omite el carácter de declaración jurada que tienen los documentos presentados por el Verificador Catastral, concluyendo que el predio recaería sobre propiedad de particulares, aún 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.

**2.6.** 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:

- 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;
- 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**



- 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;
- Mediante el Oficio D00000274-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 07556-2024), 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**

- 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;
  - 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 05992-2024/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.** 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.
- 2.8.** 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**

- 2.9.** Que, mediante Oficio D00000274-2024-ANIN/DGP presentado el 21 de marzo de 2024 (S.I 07556-2024), 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.** Que, a través del Informe Preliminar 00484-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (folio 101) 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”. Por lo que, a vista de las observaciones mediante el Oficio 00011-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de abril de 2024 (folio 112) se le solicitó a “la ANIN” su aclaración y/o subsanación, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento.



2.11. Que, mediante el Oficio D00000675-2024-ANIN/DGP, presentado el 9 de abril del 2024 (S.I 09433-2024) (folio 115), dentro del plazo otorgado, la “ANIN” solicita el levantamiento a las observaciones efectuadas; ante ello, la “UFEPPI” mediante **Informe Preliminar 00086-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI** del 17 de abril de 2024, concluyó que: El Informe Técnico 001-2024/MFSR-MBEC señala que el Plano 088-75-DCU de la Municipalidad Metropolitana de Lima no contiene el área del perímetro de la lotización ni lo gráfica, además, indica que el plano solo consigna tres tipos de cortes de vías y que algunos lotes colindarían con vías, si este no fuera el caso los lotes 119 y 120 se convertirían en lotes mediterráneos. Adicionalmente, que el predio se encuentra en ámbito de la habilitación urbana, inscrito en la partida 49071816, específicamente sobre el área destinada a vías, sin embargo, no desvirtúa que la partida matriz 49071816 colinda por el zanjón de la quebrada Cajamarquilla, así como que los lotes 8 y 9 colinden por el fondo con el barranco (quebrada del Río Huaycoloro); por lo tanto, no se advierte la existencia de un área límite del predio matriz de la habilitación y los límites por el fondo de los lotes 8 y 9; más aún del Plano 088-75-DCU no grafica la existencia del eje de caminos en el fondo de los citados lotes. El administrado señala luego que “el predio” se ubica dentro del cauce de la quebrada, comprobando así lo señalado en los párrafos precedentes. Finalmente, señala que no hay elementos determinantes que permitan concluir que “el predio” forme parte de la partida 49071816 como lo señala “el administrado” o recaiga sobre área de propiedad estatal, más bien, recaería sobre propiedad privada colindante, esto es la partida 12978089.

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

### **Sobre la declaración de improcedencia en el marco del “TUO de la Ley 30556” sustentado en una presunción**

#### **Marco normativo aplicable al caso**

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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**”;*

2.16. 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**

2.17. Que, con Informe Preliminar 484-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2024 (folio 101),



la “SDDI” señaló que **no ha podido corroborar lo argumentado en el PSFL tampoco se advierten elementos contundentes que desvirtúen la información del CBC; siendo que la “ANIN” afirma que “el predio” 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; por lo tanto, la “ANIN” deberá sustentar fehacientemente, que recae sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del estado en proceso de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras.**

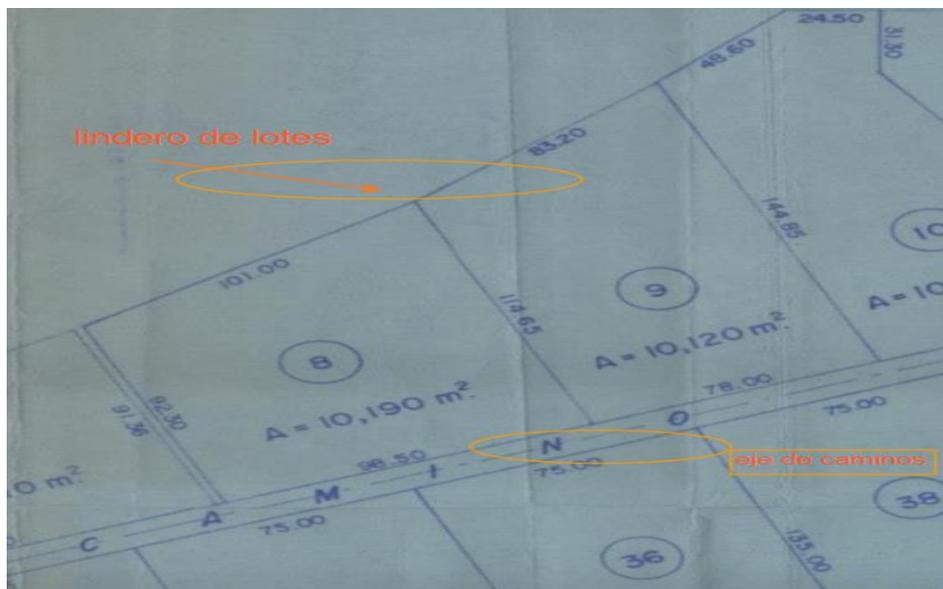
- 2.18.** Que, respecto a los antecedentes registrales: en el asiento 1 de la Ficha 68688, que continúa en la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, se indica que el predio inscrito colinda por el Oeste con el zanjón de la Quebrada Cajamarquilla; además, en el asiento d), señala que la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa, se descompone de la siguiente forma: **área libre para vías públicas** (56,141.00 m<sup>2</sup>) y **área útil** (953,289.00 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>); por tanto, **registralmente se tiene certeza que el área útil se encuentra distribuido entre los 83 lotes de la habilitación.**
- 2.19.** Que, el **área útil** de la **partida 49071816** del Registro de Predios de Lima, se subdivide entre otros en el Lote 8 (10,190.00 m<sup>2</sup>), **independizado en la Ficha 70114**, que continúa en la **partida 43101986** del Registro de Predios de Lima, de propiedad de la sucesión intestada conformada por Gilbert Max Amaro Tinoco y otros; el cual colinda por el fondo con el barranco según recta de 101 ml; asimismo, se advierte, la anotación independización y modificación de área, por inicio del trato directo al amparo del D.L. 1192, respecto de un área de 292.89 m<sup>2</sup>, quedando un área remanente de 9897.11 m<sup>2</sup>.
- 2.20.** 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 inserta 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.
- 2.21.** 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	○



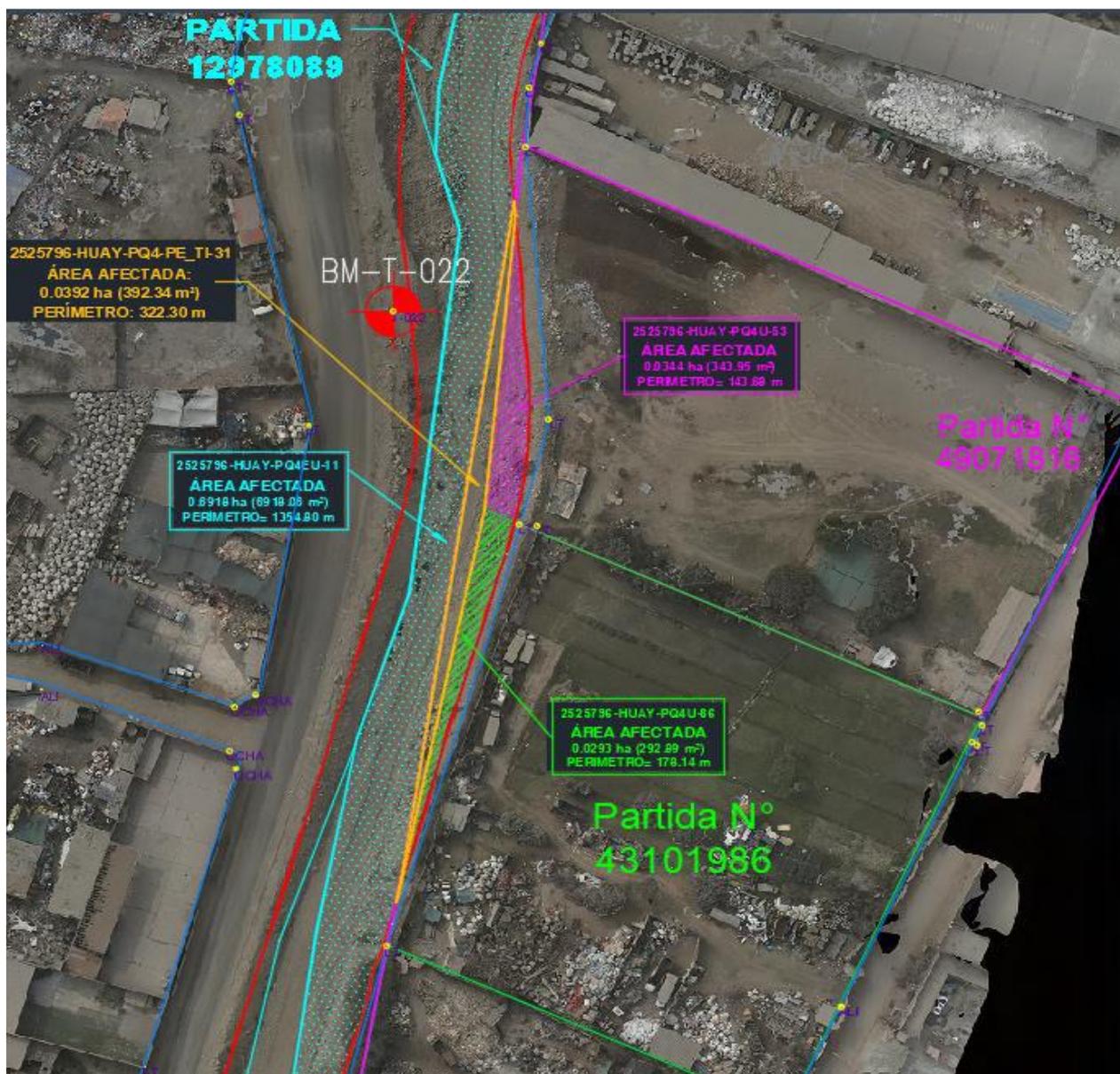
### Leyenda del Plano 088-75-DCU de la MML

- 2.22. Que, en ese sentido, se debe indicar que de acuerdo al Plano 088-75-DCU, el “eje de caminos” más cercano a los lotes 8 y 9 (área útil) no colinda ni se superpone con “el predio”, conforme se puede visualizar del gráfico siguiente:



- 2.23. Que, a fin de levantar las observaciones, mediante el Informe Técnico 001-2024/MFSR-MBEC del 4 de abril de 2024 (subsanción), la “ANIN” precisó que realizó 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, y señala 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, inscrito en la partida 49071816; sin embargo, en base al análisis de gabinete realizado por la “SDDI”, 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.
- 2.24. Que, asimismo, la “ANIN” declara que, del levantamiento topográfico, las bases registrales, la reconstrucción del plano de lotización, y los títulos archivados, **el área solicitada en transferencia no es parte del polígono inscrito en la partida registral 12978089 (Sublote A1 del Sublote 1 del Lote Remanente 2), 43101986 (lote 8), ni del Lote no independizado (Lote 9) de la partida 49071816;** asimismo, precisa que dichas áreas colindantes forman parte de procesos de adquisición formal para el proyecto por parte de la “ANIN”; en consecuencia determina que: **“ninguno de los titulares registrales reconoce dichas áreas como parte de su propiedad, asimismo, de la reconstrucción de sus medidas inscritas, su posesión, el plano de lotización y lo que se muestra del levantamiento topográfico, es que, ninguno de ellos ha reclamado ser titular de dicha área, y sus expedientes de adquisición ya se encuentran totalmente definidos, por lo que no se está afectando derechos de terceros”,** tal cual se muestra en la imagen siguiente:





2.25. Que, en esa línea, la “ANIN” declara además que, respecto al levantamiento topográfico y de la visita in situ realizada, los predios inscritos en las partidas 12978087 (**Sub Lote A1 del sub Lote 1 del Lote Remanente 2**) y 12978089 (**Sub Lote A3 del sub Lote 1 del Lote Remanente 2**), no ejercen posesión ni tienen superposición física con el área solicitada en transferencia; asimismo, lo inscrito e ingresado a la Base Gráfica de SUNARP tampoco se superpone al área solicitada, por lo que no es posible que el predio materia de solicitud de transferencia se pudiera encontrar superpuesto y/o dentro del área inscrita de estas partidas. Señala, además, que la Parcelación Rústica Cajamarquilla no cuenta con información técnica específica de su perímetro (ángulos, medidas, vértices, coordenadas, etc.), **en tanto que la información técnica correspondiente al predio inscrito en la partida 12978089 cuenta con cuadros de datos técnicos e información específica contenida en el Título Archivado T.A. 5223- 2013.**

2.26. Que, como se precisó líneas arriba, 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.



- 2.27.** Que, ahora, de acuerdo al análisis del Informe Preliminar 00086-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 17 de abril de 2024, la “SDDI” en referencia a la partida 12978089, señala que: *“(…) en su descripción que colinda con la parcelación Cajamarquilla Segunda etapa, mediante una línea curva de 866.20 m2, No obstante, como se observa en su plano, se trata más de una línea compuesta por varios tramos y de forma irregular que una línea curva. Sin embargo, en el gráfico de diagnóstico propiedad de fuente visor Web Sunarp, se llega a visualizar que guarda cierta correspondencia con el predio colindante correspondiente al de la partida 490718168 (…)*. En tal sentido, la “SDDI” determinó que no se tienen elementos que permitan concluir que “el predio” forme parte de la partida 49071816 como lo señala la “ANIN” o que recaiga sobre área de propiedad estatal, **más bien, advierte que podría recaer sobre la propiedad privada colindante, esto es la partida 12978089, por lo que se da por no subsanada la observación.**
- 2.28.** Que, no obstante, mediante el Expediente 269-2024/SBNSDDI, se tramita un procedimiento similar sobre transferencia interestatal al amparo del “TUO de la Ley 30556” relacionado al lote 16, independizado en la partida 42877972 del Registro de Predios de Lima, cuya matriz es la partida 49071816 donde obra inscrita la Habilitación Pre Urbana denominada Parcelación Rústica Cajamarquilla – Segunda Etapa. Al respecto, en dicho procedimiento se advierte una observación análoga, sobre la cual, la “SDDI” se pronunció en el siguiente sentido: *“Respecto al predio colindante inscrito en la Partida N° 12978089, el verificador catastral indica que del análisis del Título Archivado N° 5223-2013 reconstruyó el polígono, puesto que cuenta con información técnica precisa que permite determinar de manera indubitable la ubicación de los predios independizados(…)”, “(…)Tomando como referencia lo indicado por “el administrado”, respecto a que el perímetro de la lotización sea necesariamente de mayor área que la obtenida por la sumatoria de la lotización que la rodea, afirmación que tiene carácter de declaración jurada y por cuanto no se cuenta con elementos técnicos que permitan graficar su perímetro, puesto que este no se encuentra graficado en el plano de la MML; “el predio” se encontraría dentro de la habilitación inscrita en la Partida matriz N° 49071816(…)*.
- 2.29.** Que, conforme a lo expuesto, según el análisis del expediente 269-2024/SBNSDDI y visto el expediente 271-2024/SBNSDDI, la “SDDI” ha valorado la información de la “ANIN” de manera discordante, presumiendo en el presente caso que, “el predio” recaería sobre la propiedad privada colindante inscrita en la partida 12978089, análisis que no coincide con la evaluación de la información técnica sobre la delimitación indubitable de dicho predio. Asimismo, respecto a la evaluación de la delimitación del perímetro de la lotización de la partida 49071816, la “SDDI” en el expediente 269-2024/SBNSDDI, admite la afirmación de la “ANIN” con carácter de declaración jurada al amparo del artículo 58.2) del artículo 58 del “Reglamento del TUO de la Ley 30556”, hecho que no fue evaluado en el presente expediente.
- 2.30.** 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”.
- 2.31.** Que, en atención a lo expuesto, 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 por el “TUO de la Ley”, el “Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;



## II. CONCLUSIONES

- 2.1. Por las razones antes expuestas, se recomienda **REVOCAR** la **Resolución 0373-2024/SBN-DGPE-SDDI** del 17 de abril de 2024, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario; sin darse por agotada la vía administrativa.
- 2.2. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley y **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

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/mdh



BICENTENARIO  
PERÚ  
2024

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave:04V9575997

