

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0688-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de junio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1105-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Gestión de Proyectos, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 1 024, 29 m², ubicada en el distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 70064724 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 188371 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N° 1192 y de la Ley N° 30556.

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

3. Que, mediante Oficio N° 235-2023-MTC/20.15, presentado el 27 de setiembre de 2023 [S.I N° 26435-2023 (fojas 1 al 20)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la entonces responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos, Deisy Achahuanco Enciso (en adelante, "PROVIAS") solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el proyecto denominado: "Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)".

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N° 1192"), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N° 001-2021/SBN").

6. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la "SBN" aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de Saneamiento Físico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, mediante Oficio N° 04654-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2023 (foja 21), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la partida registral N° 70064724 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", el cual se encuentra inscrito en el asiento D00001 de la partida en mención (foja 33).

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "PROVIAS", se emitió el Informe Preliminar N° 01503-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de diciembre de 2023 (fojas 26 al 32), que contiene observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a "PROVIAS", mediante Oficio N° 00068-

2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2024 [en adelante, “el Oficio” (foja 34)], siendo las siguientes: **i)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante el “PSFL”) se indica que “el predio” forma parte del área de circulación cedida en habilitación urbana inscrita en el asiento 2-b) de la ficha registral N.º 25157, que sigue en la partida registral N.º 70064724, por lo que, resulta necesario adjuntar el título archivado que contenga la resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o recepción de obras; **ii)** de la consulta realizada al visor CENEPRED - SIGRID, “el predio” recae en su totalidad sobre una zona de susceptibilidad moderada por inundación a nivel regional, situación que no fue advertida en el PSFL; y, **iii)** la memoria descriptiva presenta discrepancias en su lado izquierdo y derecho respecto a lo graficado en el plano perimétrico. En ese sentido, se le otorgó a “PROVIAS” el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **8 de enero de 2024**, a través de la Mesa de Partes Virtual de “PROVIAS”, conforme consta del cargo del mismo (foja 35); ; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”); asimismo, se debe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **22 de enero de 2024**, habiendo “PROVIAS” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 032-2024-MTC/20.15 y demás documentos, presentados el 19 de enero de 2024 [S.I. N° 01432-2024 (fojas 36 al 63)], a efectos de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

11. Que, evaluados los documentos presentados por “PROVIAS”, mediante Informe Preliminar N.º 00177-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2024 (fojas 64 y 65), se determinó lo siguiente: **i)** De la revisión a los archivos contenidos en la carpeta denominada “Titulo Archivado y Otros”, se advierte que “PROVIAS” ha presentado la misma documentación de su solicitud inicial, no siendo posible corroborar de forma indubitable que “el predio” se ubique en área de vías de la Habilitación Urbana de la Urbanización Los Pilares - II Etapa; en ese sentido, no se subsanó la observación realizada en el presente extremo; **ii)** “PROVIAS” presentó un nuevo “PSFL”, precisando que, habiendo realizado la consulta en el visor CENEPRED - SIGRID, se advierte que “el predio” se superpone totalmente con zona de susceptibilidad moderada por inundación a nivel regional; por lo que, se da por subsanada la observación advertida; y, **iii)** se verificó las colindancias consignadas en el Plano Perimétrico PP-01, sin embargo, este sigue manteniendo discrepancias con la memoria descriptiva; no habiéndose subsanado la observación realizada en el presente extremo.

12. Que, en atención a lo expuesto, se tiene que “PROVIAS” no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito al numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” y disponer el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “PROVIAS” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

13. Que, finalmente, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la comunicación³ a la Municipalidad Provincial del Callao, en su calidad de administrador de “el predio”, sobre el procedimiento de transferencia predial para la ejecución de proyecto de interés nacional.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG,

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

³ Segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 691-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, seguido por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI