

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0787-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 3 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 091-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el Responsable de las funciones de la Dirección de Gestión de Proyectos, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del predio de **41 524,08 m²**, comprendida por las áreas de **15 833,44 m² ("área 1")**, **25 240,52 m² ("área 2")** y **450,12 m² ("área 3")**, ubicado en el distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º 07001281 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, asignado con CUS N.º 192311 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

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

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

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

3. Que, mediante Oficio N.º 098-2024-MTC/20.15 presentado el 08 de febrero de 2024 [S.I. N.º 03393-2024 (foja 1)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado el Director de la Dirección de Control y Calidad (e) Responsable de las funciones de la Dirección de Gestión de Proyectos, Erwin Calvo Jara (en adelante, "PROVIAS") solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para el proyecto denominado: "Creación (Construcción) de la Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)".

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

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

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

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

8. Que, mediante Oficio N.º 01011-2024/SBN-DGPE-SDDI del 01 de marzo de 2024 (foja 108), 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.º 07001281 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192", generando el Título N.º 2024-687389, el cual se encuentra tachado; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva.

9. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por "PROVIAS", emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00453-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2024 (fojas 122 al 132), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación adjunta, las cuales se trasladaron a "PROVIAS", mediante Oficio N.º 00556-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 6 de mayo de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 134 y 135)], siendo las siguientes: **i)** de la consulta al geovisor web de la PCM, se advierte que el "área 1" recae parcialmente en el distrito de Bellavista, y el "área 2" y "área 3" recaen en el distrito del Callao; no obstante, en el "PSFL" se señala que "el predio" se encuentra ubicado en el distrito de Callao; **ii)** en el Plan de

Sanearamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”) se indica que “el predio” no presenta ocupación, construcción y/o edificación, ni posesión; no obstante, de las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth, se observa que “el área 3” se superpone parcialmente con una edificación de material noble por el lado este; **iii)** en el literal a.2) del numeral 4.1.1. del “PSFL” se señala que “el predio” no cuenta con cargas o gravámenes; sin embargo, de la revisión de la Partida N.º 07001281 sobre la cual consigna que recae “el predio”, se advierte la existencia de cargas y gravámenes; **iv)** la fecha de emisión de los Certificados de Búsqueda Catastral con Publicidad Nros. 3373689, 2127103 y 2127179 -2023 supera la antigüedad máxima establecida en el ítem ii. del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”; **v)** se advierte que en la Memoria Descriptiva no se consignó la zonificación de “el predio” conforme a lo establecido en el numeral v del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”; **vi)** la fecha del informe de inspección técnica y el panel fotográfico de “el predio”, supera la antigüedad máxima establecida en los ítems iii. y vii. del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”; y, **vii)** en el literal a) del numeral 4.1.1 del “PSFL”, se consigna que “el predio” corresponde a un área ocupada por vías de circulación ubicado en el predio matriz inscrito en la Partida N.º 07001281 denominado “Fundo La Chalaca”; asimismo, señala que la SUNARP no cuenta con títulos archivados presentados antes del año 1950, por lo que dicha documentación no forma parte de su solicitud, dado que el predio matriz data de 1900; no obstante, en el numeral 3.4 del Informe Técnico N.º 066-2023/AAM suscrito por verificador catastral, se señala que se ha constatado en las habilitaciones urbanas del ámbito del proyecto, que estas se originan en terrenos independizados de fundos o haciendas; y en el caso del fundo La Chalaca, este fue dividido en diversas parcelas que posteriormente fueron habilitadas. Al respecto, se debe tener en cuenta que en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, se faculta a esta Superintendencia a transferir u otorgar otro derecho real respecto de: a) 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; y, b) áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana; en ambos casos, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura; por lo cual, se solicitó presentar el plano y resolución que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras del predio inscrito en la Partida N.º 07001281, conforme a lo establecido en el numeral 5.7 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **7 de mayo de 2024** a través de la Mesa de Partes Virtual de “PROVIAS”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 136), razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N.º 004 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación **venció el 21 de mayo de 2024**.

11. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio”, “PROVIAS” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID, con el que cuenta esta Superintendencia (foja 137), razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibles la presente solicitud, en mérito a lo establecido en el numeral 6.2.4 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “PROVIAS” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia de propiedad del Estado.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0819-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

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.

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

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

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

Comuníquese y archívese

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI