



RESOLUCIÓN N° 0818-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1028-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 23,70 m² ubicada en el distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrita a favor de la Gobierno Regional del Callao en la partida registral N.º 07015588 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, asignado con CUS N.º 186845 (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.

3. Que, mediante Oficio N.º 128-2023-MTC/20.15 presentado el 15 de septiembre de 2023 S.I. N.º 25138-2023 (foja 1)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones,

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.

representado por la entonces responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos, Deisy Achahuanco Enciso² (en adelante, "PROVIAS"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)" (en adelante, "el proyecto").

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.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, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada con Resolución N.º 0059- 2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN").

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN" 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; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva 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 04351-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2023 (foja 89), 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 07015588 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 41° del "Decreto Legislativo N.º 1192", generando el Título N.º 2023- 03162843, 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 para el presente procedimiento.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 00062-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 8 de enero de 2024 (fojas 93 y 94), notificado en la misma fecha, conforme se verifica de la constancia de notificación electrónica (foja 98), se hace de conocimiento, como administradora de "el predio", a la Municipalidad Provincial del Callao que, "PROVIAS" ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo N.º 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

² Mediante Memorandum N.º 968-2023-MTC/20 del 17 de julio de 2023, se asigna temporalmente a la servidora Deisy Achahuanco Enciso, las funciones de la Dirección de Gestión de Proyectos, en tanto se apruebe el perfil del puesto de la citada Dirección, aprobada con Resolución Ministerial N.º 731-2023- MTC/01 a través de la cual se dispuso su creación.

10. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por "PROVIAS", emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00018-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2024 (fojas 99 al 110), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a "PROVIAS" mediante Oficio N.º 00580-2024/SBN-DGPE-SDDI del 6 de febrero de 2024 [en adelante, "el Oficio" (fojas 111 y 112)], siendo las siguientes: **i)** según el visor del OSINERMING se visualiza superposición con 2 tramos de alumbrado público subterráneo de la Empresa ENEL; situación no advertida en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante "el nuevo PSFL"); **ii)** respecto al área a independizar, se advierte discrepancia en la medida del lindero del frente, en donde precisa una línea quebrada de cinco tramos que totalizan 11,54 metros, cuando en la partida registral N.º 07015588 (área matriz) para esa colindancia, indica un tramo curvo que mide 12,00 metros; **iii)** respecto al área remanente, se observa una discrepancia de 150,75 m² entre el área representada gráficamente y el área registrada, lo cual supera los límites de tolerancia establecidos por la normativa catastral registral (Directiva N.º 01-2008-SNCP-CNC). Por otro lado, se advierte que algunas medidas de la poligonal del área remanente no estarían guardando correspondencia con lo indicado en la partida registral N.º 07015588 (antecedente registral); **iv)** se advierte discrepancia en el rubro "edificaciones" del "PSFL" que señala "no" presenta, y lo indicado como "sí" en el rubro "construcciones y/o infraestructura existente" del Informe de Inspección Técnica, en donde detalla que parte del predio se encuentra dentro de vía asfaltada. Por otro lado, es preciso indicar que en el referido informe de inspección no se indica el uso, siendo este "vía pública". 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.º 001-2021/SBN"³.

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha **6 de febrero de 2024**, través de la casilla electrónica de "PROVIAS", conforme consta del cargo del acuse de recibo (foja 113); 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 20 de febrero de 2024**; habiendo "PROVIAS", dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 144-2024-MTC/20.15, presentado el 15 de febrero de 2024 [S.I. N.º 04010-2024 (fojas 123 al 128)], mediante la cual solicita ampliación de plazo para subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio".

12. Que, en relación a lo solicitado, mediante Oficio N.º 00790-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024, notificado el través de la Mesa de Partes Virtual de "PROVIAS" el 20 de febrero de 2024 (foja 130), esta Subdirección amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"; razón por la cual, el plazo ampliado venció el **5 de marzo de 2024**; habiendo "PROVIAS", dentro de dicho plazo remitido el Oficio N.º 239-2024-MTC/20.15, presentado el 5 de marzo de 2024 [S.I. N.º 05921-2024 (fojas 134 al 182)], remitiendo documentación complementaria con las cuales pretende subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio".

13. Que, evaluados los documentos presentados por "PROVIAS", mediante el Informe Preliminar N.º 00422-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024 (fojas 183 al 185), se determinó lo siguiente:

- I. Respecto a la superposición advertida del visor del OSINERMING, se ha presentado un nuevo "PSFL", en el cual se advierte que, confirma la observación con dicha plataforma web; teniéndose por subsanada dicha observación.
- II. Con relación a la discrepancia en la medida del lindero del frente del área a independizar, que se desprende de la documentación técnica presentada, en donde precisa una línea quebrada de cinco tramos que totalizan 11,54 metros, cuando en la partida registral N.º 07015588 (área matriz) para esa colindancia indica solo un tramo curvo que mide 12,00 metros; en "el nuevo

³ 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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

PSFL”, “PROVIAS” confirma dicha situación; empero, se aclara que, para fines de delimitación se ha visto por pertinente la conversión de tramo curvo a tramos rectos, manteniendo cualquier posible diferencia dentro de las tolerancias registrales catastrales; entendiéndose que de esta forma es posible una mayor precisión al contar con puntos georreferenciados a lo largo del tramo y salvaguardando la colindancia con el predio solicitado en el Expediente N.º 1033-2023/SBNSDDI. Sin embargo, sobre el particular, se advierte lo siguiente: **a)** Revisada la documentación técnica presentada, se observa que persiste la situación que generó la presente observación; **b)** Con referencia a la conversión de un tramo curvo a uno compuesto por líneas rectas, la misma no ha sido sustentado en un supuesto normativo que lo permita o en su defecto, en un precedente de observancia obligatoria expedida por el Tribunal Registral, en que se haya examinado una casuística similar, aplicable al presente caso; **c)** Con respecto a la salvaguarda de la colindancia con el predio solicitado en el expediente N.º 1033-2023/SBNSDDI; cabe indicar que en el citado expediente se viene solicitando la transferencia de la totalidad del predio inscrito en la partida registral N.º 07015613, en cuya descripción de linderos, se ha consignado colindar con el predio inscrito en la partida registral N.º 70015588 (que es materia de análisis) mediante un línea curva de 12 (doce) metros, lo cual difiere con la documentación técnica presentada, en el que se persiste que el lindero del frente del área a independizar, cuenta con cinco tramos rectos que totalizan 11,55 metros; **d)** Con relación a la indicación de mantener cualquier posible diferencia dentro de las tolerancias registrales catastrales, cabe indicar que la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC “*Tolerancias Catastrales - Registrales*” señala en su ítem 7 que los rangos de tolerancias Catastrales – Registrales están vinculados solo al área y no al perímetro. Además, cabe advertir sobre la factibilidad de que exista una diferencia en el área de “el predio” si se emplea una línea curva o una línea compuesta de líneas rectas en el lindero del frente; lo cual ocasionaría que en la etapa registral, se tuviera que modificar el área y con ello la modificación de la resolución; **e)** con la documentación técnica presentada, se está modificando: el área, la forma y lindero del predio inscrito en la partida registral N.º 70015588 (e indirectamente al predio colindante inscrito en la partida registral N.º 07015613), afectando al presente procedimiento. Por lo antes expuesto, al persistir la situación planteada en la observación, se tiene por no subsanada.

- III. En cuanto, a la discrepancia de 150,75 m² entre el área representada gráficamente y el área registrada, que supera los límites de tolerancia establecidas en la Directiva N.º 01-2008-SNCP/CNC, y la falta de correspondencia de algunas medidas de la poligonal del área remanente con lo indicado en la partida registral N.º 07015588; “PROVIAS” señala que, se ha presentado el Informe Técnico de Verificador N.º VESR-PER-007-2023/JRBA del 23 de agosto de 2023 (fojas 26 al 31), en el cual advierte que se evidencia los errores de la Base Gráfica Registral y el carente detalle técnico-gráfico del título archivado, indicando que se debe considerar la prevalencia registral y proceder a la corrección de la Base Gráfica Registral, lo cual se seguirá gestionando en cuanto la presente pase a evaluación registral; por lo que se solicita que se tome en cuenta lo pronunciado por el verificador catastral y se proceda con el trámite bajo el carácter de declaración jurada sin ser necesaria la modificación del área ni medidas perimétricas presentadas como área remanente.

Al respecto, cabe señalar que, la Base Gráfica Registral de SUNARP a la que se accede por medio del Visor SUNARP, tiene evidentemente un carácter referencial, toda vez que las poligonales visualizadas están georreferenciadas en coordenadas geográficas y no proyectadas en el sistema UTM; por otro lado, algunas de las poligonales incorporadas pueden ser producto de digitalizaciones con el correspondiente margen de error por escala, ya que la finalidad de dicha base es representar el mosaico de propiedades que están registradas en los Registros Públicos; en tal sentido, corresponde a cada usuario el verificar las poligonales y de ser el caso reconstruirlas conforme a la información de los títulos archivados y de las partidas registrales.

Por otro lado, el Informe Técnico de Verificador señala que se revisó el título archivado N.º 3040 del Tomo 5 del año 1971 (el cual no fue anexado a la solicitud), correspondiente al predio colindante inscrito en la Partida N.º 07015586 en el cual se ubicaron los planos de la subdivisión realizada, verificando la ausencia de datos técnicos que permitan elaborar su correcta reconstrucción; en ese sentido, se precisa que los linderos del título archivado

concuerdan con los linderos y las medidas perimétricas de la Base Gráfica Registral; sin embargo, dicha afirmación no se coteja en la poligonal de la documentación técnica presentada, cuya medida para el lindero izquierdo no corresponde con los 14,00 metros indicados, ni la medida del fondo corresponde con los 21,50 metros; situación que fue expuesta en la observación, sin que se sustente con nuevos argumentos la aclaración. Por lo antes expuesto, no se advierten nuevos elementos que sustenten una modificación de la situación expuesta en la observación, por lo que se tiene por no subsanada.

- IV. En relación a la discrepancia de lo consignado en el rubro “edificaciones” en el “PSFL” y el Informe de Inspección Técnica, “PROVIAS” presenta un nuevo “PSFL” e Informe de Inspección Técnica; a través de los cuales se advierte que parte de “el predio” se encuentra dentro de vía asfaltada y uso como vía pública; con lo cual se subsana la observación en ese extremo.

14. Que, por lo expuesto, se tiene que el “PROVIAS”, no ha subsanado en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; por lo que, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibile la presente solicitud en mérito del artículo 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 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”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0842-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio 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.º 1192**, seguido por el **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.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI