

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0963-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente n.º 270-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por 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 **267,85 m²**, ubicada en el distrito y provincia constitucional del Callao y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n.º P01215978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, asignada con CUS n.º 14175 (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 - UFEPPPI, 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 447-2024-MTC/20.15 presentado el 2 de mayo de 2024 [S.I. n.º 11797-2024 (foja 2)], el Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional - Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el Asesor de la Dirección Ejecutiva Responsable de las funciones de la Dirección de Gestión de Proyectos, Milton Soto Soto (en adelante, "PROVIAS"), solicita la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo n.º 1192, requerido para el proyecto denominado: "*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)*" (en adelante, "el proyecto"). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 4 al 9); **b)** informe de inspección técnica (foja 10); **c)** plano de ubicación y plano perimétrico de "el predio", con su respectiva memorias descriptiva (fojas 11 al 14); **d)** panel fotográfico (foja 15); **e)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n.º 2024-455023 (fojas 16 al 18); **f)** informe técnico n.º VESR-046-2024/JRBA emitido por verificador catastral (fojas 19 al 21); **g)** copia informativa de la partida registral n.º P01215978 (fojas 22 al 25); y, **h)** imágenes del título archivado n.º 1999-01006438 (fojas 26 al 45).

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 por 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 se 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 misma 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, en relación a la anotación preventiva a que se refiere el numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n.º 1192", obra inscrita en el Asiento D0008 (foja 70) de la partida registral n.º P01215978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, vigente a la fecha y que fuera solicitada en su oportunidad al tramitarse el Expediente n.º 1026-2023/SBNSDDI iniciado por "PROVIAS" por la misma área y finalidad, el cual que se encuentra concluido.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por "PROVIAS", mediante el Informe Preliminar n.º 00552-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 10 de julio de 2024 (fojas 47 al 54), se concluyó respecto a "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** recae totalmente sobre el lote 23 de la manzana F5 del Asentamiento Humano Néstor Gambeta, ubicado en el distrito y provincia constitucional del Callao y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes

Estatales en la partida registral n.º P01215978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao; **ii)** en la partida registral antes citada, consta que se encuentra destinado a uso de Parque, formando parte del equipamiento urbano del asentamiento humano indicado, según el Plano de Trazado y Lotización n.º 1505-COFOPRI-99-GT; por lo que, se colige que constituye un bien de dominio público por su origen; **iii)** según el Visor Geográfico Web de SUNARP, también recae totalmente sobre el ámbito de mayor extensión inscrito a favor del Gobierno Regional de Callao en la partida registral n.º 70058188 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao; duplicidad registral que ha sido advertida en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante, “PSFL”); **iv)** presenta zonificación en zona de Comercio Distrital (CD) de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Callao, específicamente el Plano de Zonificación del distrito de Callao, aprobado mediante Ordenanza Municipal n.º 000068 del 30 de diciembre de 2010; **v)** en el “PSFL”, se indica que no se encuentra ocupado y que no presenta posesionarios ni edificaciones; situación que se corrobora en las imágenes de Google Street View del mes de febrero de 2024. Por otro lado, en el informe de inspección técnica se indica que sobre “el predio” existe una infraestructura que corresponde a parte de vía asfaltada y presenta interferencia de tipo alumbrado público y redes de gas natural; **vi)** no se advierte proceso judicial ni solicitud de ingreso en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predios rurales, comunidades campesinas, nativas; poblaciones indígenas, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, quebradas, ríos, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zonas de riesgo no mitigables, ni ecosistemas frágiles, bosques, solicitudes de cambio de tierras a uso agropecuario, concesiones forestales o de reforestación, ni sitios Ramsar; **vii)** según la plataforma web OSINERGMIN, recae sobre redes de gas de polietileno y sobre tramo de alumbrado público de tipo subterráneo de la empresa ENEL y poste de alumbrado con código 29883470; situación advertida en el “PSFL”; **viii)** en el “PSFL” se indica que, según el geoportal SIGRID de CENEPRED, “el predio” se encuentra en zona con susceptibilidad moderada por inundación a nivel regional; **ix)** en el “PSFL”, se indica que en el asiento 00005 de la partida registral n.º P01215978 consta inscrito la Afectación en uso de “el predio” a favor de la Municipalidad Provincial de Callao; por lo que, solicita la extinción respectiva; y, **x)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos de “el predio” que sustentan el “PSFL”, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; advirtiéndose que existe una diferencia de 0,03 m², entre el área gráfica de 267,82 m² y el área registral de 267,85 m² que, según el informe técnico n.º VESR-046-2024/JRBA emitido por verificador catastral, citado en el “PSFL”, se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales – registrales según la Directiva n.º 01-2008-SNCP/CNC.

10. Que, asimismo, de la evaluación legal realizada a la documentación presentada, se determinó lo siguiente: **i)** en el Informe de inspección técnica presentado consta que la inspección de “el predio” fue realizada con fecha 1 de abril de 2023, y en las fotografías presentadas consta que estas fueron tomadas en dicha fecha; por lo que estarían superando la antigüedad máxima de (1) año establecido en el ítem iii. y vii. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”; y, **ii)** en relación a la duplicidad registral que existe entre “el predio” y la partida registral n.º 70058188 indicada en el ítem iii) del considerando precedente, se precisa que si bien en el literal a.1) del punto 4.1.1 del “PSFL”, “PROVIAS” señala que corresponderá al Registrador Público de SUNARP, al momento de inscribir el presente acto solicitado, que proceda de acuerdo a lo normado por el numeral 29.4 del artículo 29º del “Decreto Legislativo n.º 1192”; también es cierto que el dispositivo citado no ha sido regulado para el procedimiento de transferencia de predios del Estado; por lo cual, no corresponde a esta Subdirección pronunciarse al respecto.

11. Que, mediante Oficio n.º 01847-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPPI del 17 de julio de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 58 y 59)], esta Subdirección comunicó a “PROVIAS” la observación legal advertida en el ítem i) del considerando precedente, a fin de que sea subsanada y/o aclarada; otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para la presentación de documentación subsanatoria, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.º 001-2021/SBN”.

12. Que, habiendo tomado conocimiento “PROVIAS” del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la presentación del Oficio n.º 838-2024-MTC/20.15 ingresado el 24 de julio de 2024 [S.I. n.º 20806-2024 (fojas 60 al 69)] mediante el cual pretende subsanar la observación advertida en “el Oficio”, adjuntando para tal efecto, documentación complementaria, se tiene por bien notificado², de conformidad con el

² Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas
(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

numeral 27.2 3 del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.° 27444”).

13. Que, de la evaluación de la documentación presentada por “PROVIAS”, mediante el Informe Técnico Legal n.° 0993-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2024, se determinó que “PROVIAS” ha cumplido con presentar un nuevo Informe de Inspección Técnica con fecha 17 de julio de 2024 y un nuevo panel fotográfico que contiene fotografías tomadas en la misma fecha. En ese sentido, se tiene por levantada la observación formulada mediante “el Oficio” y se concluye que “PROVIAS” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva n.° 001-2021/SBN”.

14. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional en el numeral 12 del artículo 1° de la Ley n.° 31850, “Ley que declara de necesidad pública e interés nacional la ejecución de diversas obras de infraestructura de proyectos de inversión en los departamentos de Piura, Tumbes, Lambayeque, Ancash, Junín, Puno, Ica, Huancavelica, Ayacucho, Arequipa, Tacna, Cusco, San Martín, Lima, provincia constitucional del Callao, Huánuco, Pasco, Amazonas y Loreto, y autoriza la expropiación de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los proyectos de inversiones” (en adelante, “Ley n.° 31850”).

15. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n.° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”.

16. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

17. Que, por su parte, el numeral 6.2.6 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN” establece que, en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con derechos reales otorgados a entidades o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la SDDI se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

18. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo señalado en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, corresponde extinguir totalmente la afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Provincial del Callao, inscrita en el asiento 00005 de la partida registral n.° P01215978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, que corresponde a la totalidad de “el predio”, y aprobar su transferencia de este último a favor de “PROVIAS”, requerido para que se destine a la ejecución del proyecto denominado: “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-201)*”.

19. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo n.° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n.° 1192”, concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva n.° 009-2015-SUNARP/SN”.

20. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

21. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

22.Que, sin perjuicio de lo expuesto, “PROVIAS” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento” ³.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n.° 1192”, Ley n.° 31850, “TUO de la Ley n.° 27444”, “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n.° 001-2021/SBN”, Resolución n.° 0066-2022/SBN, Resolución n.° 0005-2022/SBN-GG, Resolución n.° 0026-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0993-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. – **DISPONER** la **EXTINCIÓN TOTAL DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la Municipalidad Distrital del Callao, inscrita en el Asiento 00005 de la partida registra n.° P01215978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Artículo 2°. – **APROBAR** la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del predio de **267,85 m²**, ubicado en el distrito y provincia constitucional del Callao y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral n.° P01215978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, asignado con CUS n.° 14175, a favor de **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, para destinarlo al proyecto denominado: “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)*”.

Artículo 3°. – La Oficina Registral de Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n.° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Artículo 4°. - 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.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

³ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.