



RESOLUCIÓN N° 1002-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1473-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 90,00 m², ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N.º P01165540 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, signado con CUS N.º 178231 (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 - UFEPI**, 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 17801-2023-MTC/19.03 presentado el 27 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 35942-2023 (fojas 2 y 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por la

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.

entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Reyna Isabel Huamani Huarcaya (en adelante, "MTC"), solicitó la transferencia de propiedad interestatal de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la obra de infraestructura vial del proyecto denominado: "Construcción del Anillo Vial Periférico de la ciudad de Lima y Callao". Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 5 al 10); **b)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 11 y 12); **c)** copia informativa de la partida registral N.º P01165540 (fojas 13 al 17); **d)** título archivado N.º 2000-00047532 (fojas 18 al 39); **e)** memoria descriptiva (foja 40); y, **f)** plano de diagnóstico y de ubicación (fojas 41 y 42).

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 mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "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 00511-2024/SBN-DGPE-SDDI del 1 de febrero de 2024 (foja 43), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP"), en la partida registral N.º P01165540 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N.º 1192", generándose el Título N.º 2024-00880628, 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.

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 01576-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de marzo de 2024 (foja 49), notificado el 26 de marzo de 2024 (foja 50), se hace de conocimiento, como titular de "el predio", al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, que el "MTC" 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.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N.° 00475-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2024 (fojas 53 al 61), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la propiedad Informal - COFOPRI en la partida N.° P01165540 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, destinado a uso de vivienda; **ii)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”), cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media - RDM; **iii)** el “PSFL” indica que se encuentra ocupado y con edificación de material noble sin posesión, lo cual se corrobora de la imagen satelital del Google Earth de fecha 23 de abril de 2023; al respecto el “MTC” indica que, conforme dicta la tercera disposición complementaria del “Decreto Legislativo N.° 1192”, ha realizado los estudios sobre la materia y se encuentra implementando un procedimiento que involucre en una primera etapa la transferencia interestatal de “el predio”; para que así, una vez inscrito, previa tasación, soliciten la disponibilidad presupuestal para el pago de Reconocimiento de Mejoras; **iv)** no se advierte procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se visualiza superposición con predios rurales, comunidades campesinas, reservas PIACI, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, acometidas de ENEL, quebradas o cursos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas, zona de amortiguamiento, zona de riesgo no mitigable, ni zona de dominio restringido; **v)** de la consulta realizada al visor del GEOLLAQTA, se visualiza superposición parcial con el Lote 7 Mz. A del Asentamiento Humano Manco Inca, del cual se está solicitando la transferencia, dicha superposición parcial se debe a que la base grafica aportada en el visor de mapas GEOLLAQTA se encuentra en DATUM PSAD56; sin embargo, se ha corroborado en el visor de mapas de SUNARP, que “el predio” se encuentra en su totalidad sobre la poligonal correspondiente a la partida registral N.° P01165540; y, **vi)** respecto a la documentación técnica, de la consulta realizada en el índice de verificadores del SNCP, se advierte que la Ing. Sugheily Jacqueline Salazar Palmadera (CIP N.°148770), no se encuentra registrada como verificador catastral.

11. Que, asimismo, de la evaluación legal, se ha determinado que, en relación a lo indicado en ítem **iii)** del informe preliminar citado en el considerando precedente, se debe precisar que la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal ha emitido la Resolución N.° 0064-2023/SBN-DGPE con fecha 18 de agosto de 2023, que dispone en su artículo 3°, que esta Subdirección aplique los criterios incluidos en los numerales 36, 37 y 38 de la referida resolución²; razón por la cual, resulta suficiente que el “MTC” haya cumplido con mencionar que existe ocupación sobre “el predio”, no siendo necesario realizar una identificación detallada al respecto.

12. Que, mediante Oficio N.° 01748-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de julio de 2024 [en adelante, “el Oficio” (foja 62)], esta Subdirección comunicó al “MTC” la observación técnica advertida en el ítem **vi)** del décimo considerando de la presente resolución, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución y/o subsanación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”.

13. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 10 de julio de 2024 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE del “MTC”, conforme consta en el cargo del mismo (foja 62); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del 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”); asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 25 de julio de 2024**; habiendo el “MTC”,

² “36. Que, sin embargo, cuando se evidencie en el expediente algún instrumento público; plan de saneamiento físico legal o partida registral; documento administrativo o judicial que reconozca la propiedad de los sujetos pasivos (poseedores o propietarios) o la existencia de un procedimiento de adquisición en trámite por parte del sujeto activo, en cuyo caso, deberá declararse la improcedencia de la solicitud, por cuanto sería innecesaria la transferencia predial, modificándose en este extremo el criterio adoptado en la Resolución 053-2023/SBN-DGPE del 18 de julio de 2023.

37. Que, acerca de lo señalado por “el Administrado”, contrastado con la normativa glosada en los numerales precedentes, se advierte que el literal c) del numeral 5.4.3 y sub numeral iii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva 001-2021/SBN”, sólo exigen mencionar las ocupaciones o posesiones en los predios estatales, mas no realizar una identificación detallada de tales ocupaciones, con mayor razón si dicha información no será de utilidad para “la SBN” durante el procedimiento de transferencia en el marco del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D. Leg. 1192”.

38. Que, por lo cual, no constituye una exigencia esencial que condicione la transferencia predial y de acuerdo al numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO del D. Leg. 1192”, la actividad de identificar sujetos pasivos está a cargo y constituye responsabilidad del titular del proyecto; sin perjuicio, que “la SDDI” pueda solicitar, si lo estima conveniente, información adicional respecto a la identificación de los poseedores con diez (10) años de antigüedad, lo que no supone un motivo de inadmisibilidad en caso de ausencia o deficiencia en la respuesta, debido a que “el Administrado” tiene la responsabilidad legal del procedimiento.” (El subrayado es nuestro)

dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 9707-2024-MTC/19.03, presentado el 25 de julio de 2024 [S.I. N.º 21124-2024 (foja 64 al 67)], a fin de subsanar la observación comunicada.

14. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Técnico Legal N.º 1026-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPP, determinándose que el “MTC” presenta nueva documentación técnica de “el predio” los cuales se encuentran debidamente firmados por verificador catastral. En ese sentido, se tiene por levantada la observación formulada mediante “el Oficio”, concluyéndose que el “MTC” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

15. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarada de necesidad pública e interés nacional de acuerdo con el subnumeral 9 del numeral 11.1 del artículo 11º del Decreto de Urgencia N.º 018-2019, “Decreto de Urgencia que establece medidas extraordinarias para la promoción e implementación de los proyectos priorizados en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad”.

16. 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 privado** del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad *nacional* y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, requerido para destinarlo a la ejecución de la obra de infraestructura vial del proyecto denominado “Construcción del Anillo Vial Periférico de la ciudad de Lima y Callao”.

18. Que, por otro lado, para los efectos registrales 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 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41º del “Decreto Legislativo 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.º 009-2015-SUNARP/SN”.

19. 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.

20. 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 4º del artículo 77º de “el Reglamento”.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123º³ de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, Decreto de Urgencia N.º 018-2019, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0071-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 1026-2024/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- DISPONER la TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 respecto del área de 90,00 m², ubicada en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Organismo de formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N.º P01165540 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, signado con CUS N.º 178231, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES** para que sea destinado al proyecto denominado “Construcción del Anillo Vial Periférico de la ciudad de Lima y Callao”.

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.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

POI 18.1.2.11

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI