

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1092-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 3 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente n° 876-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA**, mediante la cual solicita **PRORROGA DE PLAZO** para ejecutar el Proyecto denominado "Vía Parque Rímac", sobre el predio de 145 849, 43 m<sup>2</sup> ubicado frente a la Alameda de Acho, entre los Puentes Balta y Huáscar, comprendido entre el muro de contención de la margen derecha del Río Rímac, en el distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante la Resolución n° 062-2013/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre de 2013 (en adelante, "la Resolución"), se aprobó la transferencia de dominio a título gratuito de "el predio" a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante "la Municipalidad") a efectos de que se destine a la ejecución de las obras de acceso al túnel e instalaciones del peaje de ingreso a la nueva infraestructura vial y viaductos N.° 08, 09 y 10 del Proyecto "Vía Parque Rímac" (en adelante "el Proyecto"); asimismo, en su artículo 2° de "la Resolución", se estableció como carga, cumplir con la finalidad en un plazo máximo de cuatro (4) años, contados a partir de la notificación de la referida resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento (en adelante "la obligación").

3. Que, mediante Oficio N° 1447-2017-EMILIMA-GG presentado el 16 de octubre de 2017 [S.I. n.° 36167-2017], "la Municipalidad" solicitó la prórroga de plazo para cumplir con "la obligación", señalando que la ejecución de obras de acceso al túnel e instalaciones de Peaje de ingreso a los viaductos 08, 09 y

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n° 1439.

10 del Proyecto “Vía Parque Rímac” (actualmente denominado Proyecto Línea Amarilla) se encuentran con un avance entre 83.61% y 77.67%.

4. Que, ahora bien, mediante Oficio N° 1447-2017-EMILIMA-GG presentado el 16 de octubre de 2017 [(S.I. n° 36167-2017) (foja 1)], es decir, fuera del plazo otorgado, “la Municipalidad”, representada por la entonces, Gerente General de EMILIMA S.A., solicita la prórroga del plazo por el periodo de un año conforme a lo dispuesto en el numeral 9.2 del artículo 9° de la Resolución N.° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 que modifica la Directiva N.° 005-2013-SBN, normativa que ha sido derogada por la Directiva DIR-00006-2022/SBN - “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.° 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”). Para tal efecto, adjuntó el Informe N.° 463-2017-EMILIMA-GGI-SGSI del 12 de octubre de 2017 (fojas 4 al 11).

5. Que, “la Directiva” en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso- se adecuan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

6. Que, respecto a la prórroga de plazo, se encuentra regulado en el artículo 214° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.22 de “la Directiva”, estableciendo, entre otros,

*214.1 La entidad adquirente puede solicitar la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad o de la obligación para la cual le fue transferido un predio estatal, antes de su vencimiento, debiendo para tal efecto acreditar lo siguiente:*

*a) Un avance de por lo menos un 60% en la ejecución de la obra o del cronograma de actividades, si la condición de la transferencia fue la ejecución de un proyecto de infraestructura; o,  
(...)*

*214.3 El plazo de prórroga es por un (1) año adicional*

7. Que, en el marco de las competencias de esta Subdirección, corresponde evaluar la solicitud de prórroga del plazo presentada por “la Municipalidad” y determinar el cumplimiento de la carga establecida en el artículo 2° de “la Resolución”.

8. Que, de la norma glosada en el séptimo considerando de la presente resolución, se desprende que sólo existiría prórroga en el plazo por un año adicional si la entidad beneficiaria, para estos efectos, “la Municipalidad” solicite la prórroga del plazo antes de su vencimiento y acredite un avance de por lo menos un 60% en la ejecución de obra o del cronograma de actividades.

9. Que, si bien “la Municipalidad” señala acreditar el avance de más del 60% de la ejecución de “la Obligación”, no es menos cierto que mediante “la Resolución” se estableció como carga cumplir con la finalidad de “el Proyecto” en el plazo de **cuatro (4) años contados desde la notificación** de la citada resolución, bajo sanción de reversión. En ese sentido el plazo para que “la Municipalidad” cumpla con la obligación (condición) contenida en “la Resolución” venció el 9 de setiembre de 2017; siendo que, “la Municipalidad”, solicitó la prórroga del plazo mediante Oficio N.° 1447-2017-EMILIMA-GG presentado el 16 de octubre de 2017 [(S.I. n° 36167-2017), es decir, con posterioridad al vencimiento del plazo aplicable a “la Resolución”; por lo tanto, no corresponde que esta Subdirección proceda con la prórroga de plazo solicitada por la referida entidad.

10. Que, respecto a la obligatoriedad de los plazos y términos, el numeral 142.1) del artículo 142° el “T.U.O. de la Ley n.° 27444”, establece que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, respecto a la improrrogabilidad el numeral 147.1) del artículo 147° de la referida norma dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”

11. Que, en aplicación del principio de legalidad previsto en el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, esta Subdirección, debe ceñir su actuación con respeto a la Constitución, la ley y al derecho dentro de las facultades atribuidas y para los fines por los cuales les fueron conferidas.

12. Que, de lo expuesto en los considerandos precedentes, se puede concluir que la “Municipalidad”, no ha cumplido con solicitar la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad, antes del vencimiento establecido en “la Resolución”, conforme se encuentra regulado en el artículo 214° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.22 de “la Directiva”. Por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar improcedente la solicitud de prórroga de plazo presentada por “la Municipalidad”, debiéndose disponer su archivo una vez quede consentida la presente resolución.

13. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando precedente, corresponde a su vez dejar sin efecto el Oficio N° 2964-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de noviembre de 2017 y, por tanto, prescindir de la evaluación de los documentos presentados por “la Municipalidad” con la S.I. N.° 42421-2017, presentada el 4 de diciembre de 2017.

14. Que, por otro lado, es pertinente indicar que, mediante Informe N.° 148-2016/SBN-DNR-SDNC del 21 de octubre de 2016, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia concluyó que:

*“Es factible que la entidad propietaria de un predio al cual accedió por una transferencia de dominio interestatal contemplada en el Reglamento de la Ley N.° 29151, pueda solicitar nuevamente la transferencia del mismo bajo las normas del Decreto legislativo N.° 1192, siempre que sea necesario para la ejecución de un proyecto declarado por Ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.*

*En ese sentido, en el nuevo procedimiento administrativo que se impulse puede ratificarse la transferencia efectuada previamente o complementarse con otro acto el nuevo marco legal que regula, con la precisión de que esta se realiza para la ejecución de una Obra de Infraestructura declarada de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura”.*

15. Que, sin perjuicio de la improcedencia de la solicitud y en atención a lo señalado en el considerando precedente, “la Municipalidad” puede iniciar un nuevo procedimiento en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> 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”

#### 5.4 Presentación y requisitos de la solicitud

El procedimiento se inicia a solicitud del representante legal de la entidad pública del sector, gobierno regional, gobierno local o titular del proyecto de obra de infraestructura, en adelante “el solicitante”. La solicitud también puede ser suscrita por la autoridad con funciones vinculadas al saneamiento predial, de acuerdo a los documentos de gestión, a quien el representante legal le haya delegado la facultad para la presentación de la solicitud.

La indicada solicitud, formulada por escrito, es presentada conforme al modelo del Anexo N° 1 y contiene lo siguiente:

5.4.1 La identificación del solicitante y su domicilio, así como los nombres y apellidos completos, el número del Documento Nacional de Identidad (DNI) y correo electrónico de su representante legal o de la autoridad a quien haya delegado la facultad para la suscripción de la solicitud.

5.4.2 La expresión concreta de lo solicitado, para lo cual se debe indicar:

a) Si pretende la transferencia de propiedad o el otorgamiento de otro derecho real, y en este último caso, se debe precisar el derecho que pretende.

b) Si el predio o inmueble estatal requerido se encuentra o no inscrito en el Registro de Predios.

c) El nombre del proyecto de obra de infraestructura u obra ejecutada, para el cual se requiere el predio o inmueble estatal.

d) El inciso de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, la ley, el decreto legislativo o el decreto de urgencia que declara el proyecto de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura.

En caso de no contar con lo anterior y de tratarse de predios o inmuebles de propiedad del Estado, bajo administración de la SBN o del gobierno regional, o aquellos de propiedad de entidades del gobierno nacional, se aplican las siguientes reglas:

- i. La declaración puede ser emitida mediante resolución suprema, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Reglamento de la Ley N° 29151.
- ii. En los casos en que la declaración se encuentre en trámite, el solicitante debe precisar dicha situación, indicando la entidad ante la cual se está tramitando la declaratoria y el estado de dicho trámite.

5.4.3 El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud, el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N° 2.

Dicho Plan debe cumplir los requerimientos siguientes:

a) Ser visado por los profesionales (abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo) designados por el titular del proyecto.

b) Indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio o inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura.

c) Contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, posesionarios, entre otros.

En dicho Informe Técnico Legal se identifica además las cargas que afecten al predio o inmueble estatal, tales como: procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derechos de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones, superposiciones gráficas, duplicidades de partidas, reservas naturales, afectaciones en uso, entre otros. En este rubro se debe precisar la anotación preventiva u otro acto efectuado a nivel registral para asegurar la ejecución del proyecto, de ser el caso.

En el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud se ubique en zona ribereña al mar, el solicitante precisará y sustentará en el citado informe si se ubica o no en zona de dominio restringido, de acuerdo a la LAM aprobada por DICAPI o referencial, conforme al Anexo N° 2.

d) Contener como sustento, los documentos siguientes:

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N.º 29151", Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, la Directiva n.º DIR-00006-2022/SBN aprobada con la Resolución n.º 0009-2022/SBN, 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, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1129-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de setiembre de 2024.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1º.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

**Artículo 3º.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

POI 18.1.2.27

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

- 
- i. Títulos archivados, en el caso que el predio o inmueble estatal se encuentre inscrito.
  - ii. Certificado de Búsqueda Catastral expedido por la SUNARP, respecto al área solicitada, con una antigüedad no mayor a seis (6) meses, en los casos siguientes:
    - Predios e inmuebles estatales no inscritos en el Registro de Predios; o
    - Predios e inmuebles estatales que formen parte de áreas de gran extensión inscritas en el Registro de Predios que involucren más de una partida registral o cuando en la partida registral existan diversas anotaciones de independización y/o anotaciones de cierre parcial por duplicidad registral.

En el caso que el Certificado de Búsqueda Catastral establezca un área mayor a la solicitada, se adjunta la documentación que dio mérito a la emisión del indicado Certificado y un plano diagnóstico que evidencie que el área solicitada se encuentra dentro del área materia del Certificado de Búsqueda Catastral, suscrito por ingeniero, arquitecto o geógrafo.
  - iii. Informe de la inspección técnica realizada, presentado conforme al modelo del Anexo N° 3.

Dicho informe contiene como mínimo la fecha de inspección con una antigüedad no mayor a un (1) año, la descripción de lo observado durante la inspección, incluyendo la naturaleza del predio o inmueble estatal, ocupaciones, posesiones, la verificación de la ruptura o no de la continuidad geográfica en aplicación de la Ley N° 26856, de ser el caso, y otros aspectos verificados que refuercen el diagnóstico técnico legal.
  - iv. Plano perimétrico y de ubicación del predio o inmueble estatal en coordenadas UTM en sistema WGS 84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, suscrito por verificador catastral.
  - v.
  - vi. Memoria descriptiva del predio o inmueble estatal, con la indicación del área, linderos, medidas perimétricas y zonificación, suscrito por verificador catastral.
  - vii.
  - viii. Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar.
  - ix. Fotografía del predio o inmueble estatal, con una antigüedad no mayor a un (1) año.

La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de Partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, el solicitante remite un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria.

El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente.

En el caso que para la elaboración del plan de saneamiento físico y legal se requiera información o documentación que no sea accesible al titular del proyecto, éste puede requerirla a la entidad pública afectada con dicho proyecto, la cual deberá ser entregada bajo responsabilidad, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Supremo N° 011-2013-VIVIENDA