

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1137-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 025-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por 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 **24 851,39 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º 07003050 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, asignado con CUS N.º 192303 (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-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 520-2023-MTC/20.15 presentado el 3 de enero de 2024 [S.I. N.º 00038-2024 (foja 1)] y Oficio N.º 520-2023-MTC/20.15 presentado el 15 de enero de 2024 [S.I. N.º

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

01032-2024 (foja 62)], 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 41° del Decreto Legislativo N.° 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 41° del Decreto Legislativo N.° 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.° 1366 y Decreto Legislativo N.° 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N.° 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.° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192", aprobada mediante la Resolución N.° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "la Directiva N.° 001-2021/SBN").

6. Que, el numeral 5.6 de "la Directiva N.° 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.° 00525-2024/SBN-DGPE-SDDI del 2 de febrero de 2024 (foja 166), 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.° 07003050 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N.° 1192", la cual se encuentra inscrita en el asiento D00002 de la referida Partida. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.° 09-2015-SUNARP/SN<sup>2</sup>, el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho<sup>3</sup>.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N.° 001-2021/SBN", mediante Oficio N.° 01433-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de marzo de 2024 (foja 170) notificado el 27 de marzo de 2024 (fojas 171), se hace de conocimiento, como titular de "el predio", a la Municipalidad Provincial del Callao, que "PROVIAS" ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo N.° 1192", así como que, de verificarse

<sup>2</sup> "Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N°1192 y sus modificatorias" señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

<sup>3</sup> Cabe mencionar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “PROVIAS”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00506-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 3 de julio de 2024 (fojas 173 al 181), 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.° 01777-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 11 de julio de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 182 al 183)], siendo las siguientes: **i)** de la información del Certificado de Búsqueda Catastral (en adelante, “CBC”) presentado y de la consulta al Visor Geográfico de SUNARP, se observa que, “el predio” recae parcialmente en las partidas Nros. 07004360, 07006398, 70093515, 07003050, 70041436, 07003482, 07005021, P01312153, 07002935, 07003502, 07007248, 70096336, 07006904, 07003233, 07005906, 07002908, 07005920, 07009640, 07009639, 07005260, 70095294, 07003538, 70062029, 70095033, 07007052, 07005300, 07005301, 70095754, 70041502, 07007592, 70041514, 07007531, 07008428, 70217965, 70095715, 07013314, 07012410, 70084750, 70200453, 07008487, 70333652, 70666000 y 70049241 de la Oficina Registral del Callao; no obstante, en el Informe del verificador catastral, se descarta las superposiciones con las partidas Nros. 70096336, 07003502, 07007248, 70363714, 70054362, 70666000, 70041502, 0700592, 70041514, 07003566, 70610317, 07006398, 70458266, 70217965, 07006904, 70095715, 07009639, 07009640, 07004360, 70096515, P01312153, 70333652, 07005301, 07005300, 70526197, 70526196, 07005920, 07005906, 07008531, 07012410, 70095294, 07008487, 70200453, 07013314, 70084750, 70095033, 70303762, 70303761, 70303760 y 70303759, las cuales serían superposiciones gráficas, concluyendo que “el predio” se encuentra totalmente en el ámbito de la Partida N.° 07003050; sin embargo, no se advierte ni se descarta superposición con las partidas Nros. 70093515, 70041436, 07003482, 07003050, 07005021, 07002935, 07003233, 07002908, 07005260, 07003538, 70062029, 70095754, 07007592, 07007531, 07008428 y 70049241, por lo que se requeriría un plano de diagnóstico mediante el cual se descarte las superposiciones indicadas y se evidencie que “el predio” recae únicamente sobre la partida solicitada; **ii)** de la base gráfica de SUNARP, se pudo visualizar que “el predio” recaería parcialmente en la partida N.° 07002908, la misma que superpone gráficamente con la partida solicitada N.° 07003050, por lo que no se descarta una posible duplicidad registral; **iii)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”), se consigna que la partida N.° 07003050 cuenta con habilitación urbana inscrita, siendo que “el predio” recaería en área de vías; en tal sentido, se requiere el título archivado en el que conste el plano y la respectiva resolución que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras, a fin de verificar la ubicación de “el predio”; **iv)** de la consulta al visor web de OSINERGMIN, se visualiza a “el predio” superpuesto sobre tramos de media y baja tensión; asimismo, con tramos de alumbrado público de titularidad de la empresa ENEL y postes de alumbrado público, situación no advertida en el “PSFL”; **v)** del visor web del SIGRID – CENEPRED, se visualiza superposición con área de susceptibilidad en un nivel moderado por inundación a nivel regional; asimismo, existe un área de exposición a inundación por agua de precipitación extraordinaria y por mal manejo de agua de riego, según el Mapa de Geodinámica Externa del Plan de Desarrollo Urbano de la provincia constitucional del Callao 2011-2022, situación que no se advierte en el “PSFL”; **vi)** De la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico se obtuvo un área de 24 851,32 m<sup>2</sup> lo cual no concuerda con el área solicitada; asimismo, del archivo vectorial digitalizado, arroja un área de 24 851,31 m<sup>2</sup>; **vii)** de la revisión de la memoria descriptiva y del Informe del verificador catastral, se advierte que se consignó un área de 24 851,31 m<sup>2</sup>, la cual no concuerda con la solicitada; **viii)** en el “PSFL” se consigna que “el predio” se encuentra sin ocupaciones, edificaciones ni poseedores; no obstante, de las imágenes satelitales del Google Earth de fecha 16 de febrero de 2024, se aprecia que “el predio” se encuentra sobre vía asfaltada, se observan bermas centrales y algunas plantaciones arbóreas; asimismo, de las imágenes de Google Street View de fecha julio 2023, se advierte que por el lado Norte de “el predio”, se encontraría superpuesto parcialmente con edificaciones; **ix)** se advierte que la memoria descriptiva se encuentra suscrita por el Ingeniero José Angel Canaza Torres; sin embargo, el profesional no se encuentra suscrito en el índice de verificadores del SNCP; y, **x)** el “CBC” con Publicidad N.° 2126334 fue emitido el 24 de mayo de 2023, por tanto, a la fecha de presentación de la solicitud, este excede el tiempo máximo de antigüedad establecido en el literal ii del numeral 5.4.3. de “la Directiva N.° 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.° 001-2021/SBN”.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **18 de julio de 2024** a través de la Mesa de Partes Virtual de “PROVIAS”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 184), razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° 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 7 de agosto de 2024**, habiendo “PROVIAS” presentado el Oficio N.º 828-2024.MTC/20.15 el 24 de julio de 2024 [S.I. N.º 20803-2024 (fojas 186 al 190)], mediante el cual solicita ampliación de plazo a fin de realizar el levantamiento de las observaciones formuladas en “el oficio”, por lo cual, mediante el Oficio N.º 02069-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 2 de agosto (en adelante, “el Oficio 1”) se otorgó la ampliación de plazo solicitada por diez (10) días hábiles adicionales, el cual fue notificado el 8 de agosto de 2024 a la Mesa de Partes Virtual de “PROVIAS” conforme consta en el acuse de recibo (foja 192), siendo que el plazo otorgado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 22 de agosto de 2024**.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 1”, “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 193), 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 1175-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**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](http://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**