

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 1334-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 29 de diciembre del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n° 374-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de **10 933,56 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín, inscrito a favor del Gobierno Regional de San Martín, en la partida registral n° 05008893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, Zona Registral n° III – Sede Moyobamba, con CUS n° 170746 (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 (en adelante, “TUO de la Ley n° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA<sup>1</sup> (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 Oficio n° 1706-2023-MTC/19.03, presentado el 8 de abril del 2022 [S.I. n° 10041-2022 (fojas 1 al 3)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Javier Boyer Merino (en adelante el “MTC”) solicitó la independización y transferencia de “el predio” en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “*Aeropuerto “Cadete FAP Guillermo Del Castillo Paredes” ubicado en el distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín*” (en

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

adelante, “el proyecto”).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, 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° 1336 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.

4. 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, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada por Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva n° 001-2021/SBN”).

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, señala que 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.

6. 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.

7. Que, mediante Oficio n° 01200-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de abril del 2022 (foja 52) 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° 05008893 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, Zona Registral N° III – Sede Moyobamba, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”, la cual se inscribió en el Asiento D00002 de la partida en mención, que actualmente no se encuentra vigente por haber caducado de pleno derecho; no obstante, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, de otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 01457-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2022 (foja 54), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Gobierno Regional de San Martín que, el “MTC” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo n° 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. Al respecto, siendo que mediante Oficio N° 217-2022-GRSM/GR presentado el 27 de junio de 2022 [S.I. n° 16741-2022 (fojas 60 al 63)], el Gobierno Regional de San Martín hace referencia al oficio antes señalado, se tiene por bien notificado<sup>2</sup>, de conformidad con el numeral 27.2 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”).

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar n° 00663-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio del 2022 (fojas 55 al 59) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron al “MTC” mediante Oficio n° 02217-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2022 [en adelante “el Oficio 1” (fojas 66 y 67)], siendo las siguientes: **i)** del análisis del predio matriz inscrito en la partida registral n° 05008893, se aprecia que mantiene un área registral de 43 792,00 m<sup>2</sup>, lo cual no ha sido tomado en cuenta por el “MTC” al elaborar la documentación técnica correspondiente al área remanente y el Plan de saneamiento físico legal presentado (en adelante PSFL); **ii)** no se adjunta el plano de diagnóstico que evidencie que “el predio” se encuentra en su totalidad dentro del área del Certificado de Búsqueda Catastral y del predio matriz indicado en este; y, **iii)** no remite los documentos técnicos en formato vectorial (SHP o DWG). En ese sentido, se le 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”<sup>3</sup>.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado el 4 de julio de 2022, a través de través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del “MTC”, conforme consta del cargo del mismo (foja 66); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 18 de julio de 2022, habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio n° 4546-2022-MTC/19.03, presentado el 14 de julio de 2022 [S.I. n° 18792-2022 (fojas 68 al 88)], a efectos de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

11. Que, de la evaluación integral de la documentación presentada por el “MTC”, mediante Informe Preliminar n° 01511-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de noviembre de 2022, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la observación entorno a la documentación técnica correspondiente al área remanente, en consideración a que el área matriz de 43 792,00 m<sup>2</sup>, difiere del área obtenida en campo (40 248,69 m<sup>2</sup>), solicita la rectificación del área matriz, siendo ello factible; no obstante, no indica si la rectificación propuesta, afecta a la obra inscrita en la declaratoria de fábrica de la partida registral n° 05008893 sobre la cual se solicita la transferencia, **ii)** en relación a la falta de presentación del plano diagnóstico, cumple con adjuntar el citado documento, por medio del cual, se corrobora que el área total del predio, es la misma que corresponde al certificado de búsqueda catastral presentado (en adelante CBC); asimismo, se identifica que “el predio” forma parte del Lote Matriz inscrito en la partida registral n° 05008893. Sin embargo, en dicho plano diagnóstico, no se grafica la ubicación de la fábrica inscrita en dicha partida, lo cual también se indica en el CBC, situación que no se ha advertido en el nuevo PSFL presentado; y, **iii)** respecto a la falta de presentación de los documentos técnicos en formato vectorial (SHP o DWG), cumple con adjuntar el archivo

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 su solicitud, en los casos que corresponda.

digital en el formato digital solicitado, verificándose que el polígono en datum WGS84 del área de 10 933.56 m<sup>2</sup>, corresponde a la ubicación y área solicitada, dándose por subsanada la observación planteada en este extremo.

12. Que, en ese sentido, teniendo en cuenta que, en la documentación presentada mediante Oficio n° 1706-2023-MTC/19.03, señalado en el segundo considerando de la presente resolución, el “MTC” no se pronunciaba sobre la existencia de la declaratoria de fábrica inscrita en la partida registral n° 05008893, en el Informe Preliminar n° 00663-2022/SBN-DGPE-SDDI no se advirtió la existencia de la misma; por lo que, mediante el Oficio n° 04256-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2023 [en adelante, “el Oficio 2” (foja 97)], esta Subdirección comunicó al “MTC” lo advertido en los ítems i) y ii) del informe citado en el considerando precedente, así como, que de la evaluación legal efectuada, se advirtió que revisada la partida registral n° 05008893, se aprobó la transferencia de la propiedad inscrita en dicha partida a favor del Gobierno Regional de Arequipa para la ejecución del Proyecto de inversión pública denominado “Construcción e Implementación del Centro de Operaciones de Emergencia Regional – COER de la Región de San Martín”; por lo cual, corresponde acreditar el cumplimiento de lo previsto por el numeral 5.9 de “la Directiva”<sup>4</sup>. En consecuencia, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva n° 001- 2021/SBN”.

13. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 22 de setiembre de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del “MTC”, conforme consta del cargo de recepción (foja 98); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 6 de octubre de 2023**.

14. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, el “MTC” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el mismo; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 99), con el que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y en consecuencia, declarar inadmisibile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que el “MTC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley n° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 066- 2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 1440-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- Declarar la INADMISIBILIDAD de la solicitud de TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “DECRETO LEGISLATIVO N° 1192”, seguido por el MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.**

<sup>4</sup> Predio o inmueble estatal requerido para más de un proyecto

El Sector que impulsa el proyecto verifica la posible existencia de otros proyectos de inversión en el mismo espacio, en cuyo caso realiza las coordinaciones con las entidades involucradas a efectos de evaluar la posibilidad de su coexistencia, y de ser el caso, la prioridad de los proyectos, debiéndose comunicar a la SBN el resultado de dicha evaluación en la solicitud de transferencia de propiedad u otorgamiento de otros derechos reales que formule el titular del proyecto o, en su caso, al momento de absolver la observación que efectúe la SBN. Si se trata de proyectos de diferentes sectores, la PCM determina la prioridad, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del TUO del Decreto Legislativo N° 1192

**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)).

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 18.1.2.11

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**