

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0012-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 12 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 912-2022/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**, de un área de **57,00 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P15050176 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 157640 (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-VIVIENDA¹ (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, 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 el Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escritos s/n y anexos presentados el 8 y 9 de septiembre de 2022 [S.I. n° 23725-2022 y n° 23884-2022 (fojas 2 al 40)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Javier Boyer

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

Merino (en adelante, "MTC"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: **"Aeropuerto "Capitán FAP Guillermo Concha Iberico", ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura"**.

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, publicada el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución n° 0059-2023/SBN, 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" 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.

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, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 03201-2022/SBN-DGPE-SDDI del 9 de septiembre de 2022 (foja 41), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral n° P15050176 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", generándose el título N° 2022-02691726, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. 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° 03436-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2022, notificado en la misma fecha (fojas 45), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, como titular de “el predio”, que el “MTC” ha solicitado la transferencia de “el predio”, 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar n° 01356-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2022 (fojas 47 al 51) y se realizó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose una observación respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, la cual se trasladó al “MTC” mediante Oficio n° 05059-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de diciembre de 2022 [en adelante “el Oficio” (fojas 54)], siendo la siguiente: en el literal j) del numeral IV.1.1 del Plan de saneamiento físico legal (en adelante PSFL) se indicó que “el predio” se encuentra ocupado por una edificación destinada a vivienda de un área de 51,94 m², de posesión de los señores Yndaura Timaná Carlin y Pedro Julio Tesen Pedemonte, con quienes el “MTC” ha iniciado el procedimiento de Trato Directo en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192”, emitiendo la Resolución Ministerial N° 387-2020-MTC/01.02, mediante la cual resolvió, entre otros, que la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes remita a “SUNARP”, entre otros, el Formulario Registral a efectos de que se inscriba la adquisición a nombre del beneficiario; en ese sentido, resulta contradictorio solicitar la transferencia entre entidades pública en mérito del mismo marco legal ante esta Superintendencia; por lo cual, se le solicitó excluir el área requerida mediante el procedimiento de Trato Directo, efectuando el redimensionamiento de “el predio” correspondiente, debiendo presentar nuevo PSFL con los documentos técnicos que lo sustenten, en aplicación de lo dispuesto en el ítem vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para la aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el **6 de diciembre de 2022** a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del “MTC”, conforme consta del cargo del mismo (foja 54); 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° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “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 **20 de diciembre de 2022**, habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 9018-2022-MTC/19.03 y anexos presentados el 20 de diciembre de 2022 [S.I. n° 34172-2022 (fojas 55 al 75)], a fin de subsanar la observación formulada en “el Oficio”.

11. Que, de la evaluación de la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Técnico Legal N° 0012-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2024, según el cual se determinó, que si bien, la citada entidad presenta un nuevo Plan de Saneamiento físico y legal, acompañado de la documentación técnica respectiva, de la revisión de la misma, se advierte que se ha solicitado nuevamente la transferencia de “el predio” (57,00 m²), precisándose en los literales h) y j) del numeral IV.1.1 del PSFL que “el predio” se encuentra **totalmente** ocupado por una vivienda que tiene un área

² 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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

edificada total de **57,00 m²**, en posesión de los señores Yndaura Timaná Carlin y Pedro Julio Tesen Pedemonte, con quienes el “MTC” inició el procedimiento de adquisición mediante Trato Directo, sustentada con la Resolución Ministerial N° 387-2020-MTC/01.02, en la cual se reconoció la posesión por más de 10 años de antigüedad dentro de bienes de dominio privado del Estado de los señores Yndaura Timaná Carlin y Pedro Julio Tesen Pedemonte, identificándolos como sujetos pasivos de la adquisición, en aplicación del numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”, conforme se señala en el literal j) del numeral IV.1.1 del PSFL y en la referida resolución ministerial.

12. Que, al respecto, es preciso señalar que, el “Decreto Legislativo N° 1192”, en sus títulos II y III desarrollan el mecanismo para la adquisición de predios, siendo que, en el numeral 6.3³ del artículo 6° de la citada norma señala que, tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el Sujeto Pasivo es el poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o a través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas la calidad de prueba obligatoria de conformidad con leyes de la materia. Asimismo, el artículo 19° de la norma en mención, establece que la adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de Obras de Infraestructura se realizará por trato directo entre el Sujeto Activo y Sujeto Pasivo, en forma previa o posterior a la ley que autorice su Expropiación, aplicándose únicamente el procedimiento establecido en dicha Ley (el subrayado es nuestro).

13. Que, asimismo, el artículo 20° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” ha establecido un procedimiento para la referida Adquisición, el cual culmina con su inscripción en los registros públicos, dentro de los siete días hábiles de recibida la solicitud, a nombre del Beneficiario; de acuerdo con el artículo 22° del mismo cuerpo normativo.

14. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, para el presente caso, se debe tener en cuenta lo siguiente: **i)** respecto a la condición de “el predio”, revisado el PSFL y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha determinado que “el predio” constituye un bien de dominio privado estatal, lo cual se corrobora con el Informe de Inspección Técnica y panel fotográfico presentado, en los que se aprecia que “el predio” es de naturaleza urbana y no está siendo destinado a un uso o servicio público; y, **ii)** respecto al procedimiento de adquisición de “el predio”, cabe mencionar que según el numeral 4.1 del “Decreto Legislativo N° 1192”, se define a la adquisición como la transferencia voluntaria de la propiedad del inmueble necesario para la ejecución de la Obra de Infraestructura, del Sujeto Pasivo a favor del Beneficiario como resultado del trato directo, el cual que se encuentra regulado en los artículos 16° al 23° del referido marco legal. En ese sentido, se concluye que, el “MTC”, en calidad de Beneficiario, ha iniciado el procedimiento de adquisición de “el predio” con los señores Yndaura Timaná Carlin y Pedro Julio Tesen Pedemonte, identificados como Sujeto Pasivo, de acuerdo con el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”; por lo que, no corresponde continuar con el procedimiento de Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, ya que son dos procedimientos alternativos con supuestos distintos, los cuales concluyen con la inscripción registral a favor del Beneficiario.

15. Que, en atención a lo antes expuesto, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada, dado que ha quedado acreditado que el “MTC” ha iniciado el procedimiento de Adquisición por Trato Directo, para hacerse del dominio de “el predio”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

³ Artículo 6.3.- Tratándose de bienes de dominio privado del Estado, el Sujeto Pasivo es el poseedor con más de diez años de antigüedad que tenga título de posesión inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o a través de la presentación de por lo menos dos pruebas, teniendo una de ellas la calidad de prueba obligatoria de conformidad con las leyes de la materia.

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 e Informe Técnico Legal N° 0012-2024/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **IMPROCEDENCIA** 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.

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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 19.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI