



**RESOLUCIÓN N° 0016-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 12 de enero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 875-2022/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 246,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informa – COFOPRI en la partida registral N° P15050193 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 174827 (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 documento s/n, presentado el 26 de agosto de 2022 [S.I. N° 22641-2022] (foja 1)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Javier Boyer Merino (en adelante, “MTC”), solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al Decreto Legislativo N° 1192, con la finalidad de destinarlo a 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.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

<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.

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 sector, 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” señala 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; y, según 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 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° 03064-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de septiembre de 2022 (fojas 24 y 25), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P15050193 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”, la cual se inscribió en el asiento D0004 de la referida partida (foja 27), que actualmente no se encuentra vigente por haber caducado de pleno derecho, al haber transcurrido más de un (1) año contados desde la fecha del asiento de presentación del título que dio mérito a su extensión; 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 el Oficio N° 03511-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2022 (fojas 30 y 31), notificado con fecha 5 de octubre de 2022 (foja 32), a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE, 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 de propiedad de “el predio” a su favor, en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192”, por lo 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 del “Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 01359-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de noviembre de 2022 (fojas 34 al 46), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron al “MTC”, mediante Oficio n° 04465-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de setiembre de 2023 [en adelante, “el Oficio” (foja 47)] siendo las siguientes: i) en el punto IV.1.1, del Plan de Saneamiento Físico Legal, indica que “el predio” se encuentra ocupado por una vivienda que tiene un área edificada de 72,30 m<sup>2</sup> conformada por un módulo, de posesión de la Angelica del Milagro Cachi Rosas y Ana Isabel Rosas Prado, con quienes su

representada ha iniciado el procedimiento de Trato Directo en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192”, emitiéndose la Resolución Ministerial N° 295-2021-MTC/01.02, mediante la cual se resuelve, entre otros, aprobar el valor total de la tasación del inmueble y se dispone que la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes remita a SUNARP, entre otros, el Formulario Registral a efectos de que el Registrador inscriba la adquisición a nombre del Beneficiario bajo responsabilidad. En ese sentido, considerando que el efecto del procedimiento de trato directo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20° del “Decreto Legislativo N° 1192”, es la inscripción registral de la adquisición a nombre del beneficiario, resulta contradictorio solicitar la transferencia en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192” ante esta Superintendencia; y; **ii)** de la consulta realizada al visor de SUNARP, se visualiza que “el predio” se superpone en su totalidad con la partida registral n° P15049261, asimismo, un área mayor de “el predio” se superpone con la partida registral n° 00015738 (CUS N.° 43042) y el área restante con la partida registral n° 04022242 (CUS N.° 46041). En ese sentido, 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 la “Directiva n° 001-2021/SBN”.

**10.** Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 2 de octubre de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado - PIDE del “MTC”, conforme consta del cargo de recepción (foja 48); 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley n° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 17 de octubre de 2023**, habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 13351-2023-MTC/19.03 y anexos, presentados el 17 de octubre de 2023 [S.I. N° 28474-2023 y N.° 28475-2023 (fojas 50 al 63)], 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° 0021-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 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” (246,00 m<sup>2</sup>), precisando en los literales h) y j) del numeral IV.1.1 del referido Plan, que “el predio” se encuentra conformado por una edificación que tiene un área de 72,30 m<sup>2</sup>, de posesión de las señoras Angelica del Milagro Cachi Rosas y Ana Isabel Rosas Prado, con quienes el “MTC” realizó el procedimiento de adquisición por Trato Directo en el marco de lo regulado en el numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”, emitiéndose la Resolución Ministerial N° 295-2021-MTC/01.02<sup>2</sup> del 31 de marzo de 2021; por lo que, el “MTC” señala ser el actual poseedor de “el predio”. Asimismo, cabe agregar que, en el literal l) del Plan de Saneamiento físico y legal, se consignó que el proceso de adquisición se llevo a cabo respecto de “el predio” (246,00 m<sup>2</sup>), considerando que el área remanente (resultante de la resta del área de “el predio” y del área edificada), no cumple con la dimensión mínima normativa señalada en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura<sup>3</sup>.

**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 6.3<sup>4</sup> 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 “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

<sup>2</sup> Resolución Ministerial N° 295-2021-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 las señoras Angelica del Milagro Cachi Rosas y Ana Isabel Rosas Prado, identificándolos como sujetos pasivos de la adquisición, en aplicación del numeral 6.3 del artículo 6° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

<sup>3</sup> Aprobado con Ordenanza Municipal N° 122-02-C/CMPP

<sup>4</sup> 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.

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 precisado 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 Plan de Saneamiento Físico Legal y de la evaluación efectuada por esta Subdirección, se ha determinado que, “el predio” constituye un bien de dominio privado estatal, cuya titularidad registral corresponde al Organismo de Formalización de la Propiedad Estatal – COFOPRI; 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 “Decreto Legislativo N° 1192”. En ese sentido, se concluye que el “MTC”, en calidad de Beneficiario, ha iniciado el procedimiento de adquisición de “el predio” con las señoras Angelica del Milagro Cachi Rosas y Ana Isabel Rosas Prado, identificadas como Sujeto Pasivo, de acuerdo con el numeral 6.3 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 realizado 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.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N° 27444”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0021-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 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](http://www.sbn.gob.pe)).

**Comuníquese y archívese**  
P.O.I. 18.1.2.8

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**