

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0479-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 9 de mayo del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1356-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representada por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 451,88 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas, departamento de Loreto, que forma parte del predio de mayor extensión inscrita a favor de Ministerio de Defensa – Fuerza Área del Perú en la partida registral n.° 04018253 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, con CUS n.° 190365 (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 Resolución N° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión – UFEPPPI, 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° 1192 y de la Ley N° 30556.

3. Que, mediante Oficio N° 16393-2023-MTC/19.03 presentada el 28 de noviembre de 2023 [S.I. N° 32776-2023 (fojas 1 y 2)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, representado por la entonces Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, Reyna Isabel Huamani Huarcaya (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, "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: Aeropuerto Internacional "Coronel FAP Francisco Secada Vignetta", ubicado en la ciudad de Iquitos, distrito de San Juan, provincia de Maynas, departamento de Loreto.

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 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 con 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").

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" 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.

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° 05518-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de diciembre de 2023 (foja 53), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP") en la Partida Registral N° 04018253 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV – Sede Iquitos, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", la cual obra inscrita en el asiento D00006 de la referida partida registral.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el "MTC", se emitió el Informe Preliminar N° 00246-2024/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2024 (fojas 56 al 65), concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de San Juan Bautista, provincia de Maynas y departamento de Loreto, inscrito a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú, en la partida registral N° 04018253 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas; **ii)** no presenta ocupación, edificación, ni posesionario; situación que se corrobora con las imágenes satelitales del Google Earth del 1 de julio de 2023; **iii)** no se advierte procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo,

no se visualiza sobre ámbito con proceso de formalización, no presenta superposición con predio rural, comunidad campesina, nativa, población indígena, monumento arqueológico prehispánico, concesión minera, estructura eléctrica o soporte eléctrico, quebradas o cuerpo de agua, faja marginal, área natural protegida, zona de riesgo no mitigable, ni vías; **iv)** realizada la consulta al Visor Web Geográfico de Sunarp se visualiza superposición total con la partida registral n.º 04016783 y superposición parcial con la partida registral n.º 11090254, respecto de las cuales, en el literal a.1) del punto IV.1.2 del Plan de Saneamiento Físico Legal advierte la superposición con la partida registral 04016783 de titularidad de Heliodoro Reategui Vásquez señalando que esta será adquirida mediante el procedimiento de expropiación en el marco de lo dispuesto en el “Decreto Legislativo n.º 1192” y en relación a la partida registral n.º 11090254 se encuentra inscrita a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC.

**10.** Que, revisada la partida registral n.º 04016783, se advierte que en el asiento 9 del Tomo 000052 obra inscrita la adquisición gratuita a favor del Estado (Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural) en merito a la Resolución Directoral Zonal n.º 146-DZA-VIII-74 del 27 de mayo de 1974, sin embargo en el asiento C00001 se encuentra inscrita Reversión Parcial efectuada en merito a la Resolución Regional n.º 008-2014-GRL-DRA-L del 06 de enero de 2014, aclarada con Resolución Regional n.º 032-2014-GRL-DRA-L, expedidas por la Dirección Regional Agraria de Loreto, mediante las cuales se dispuso que se independice la parte revertida a favor del Estado (área de 31 ha. 5772 m<sup>2</sup> independizada en la partida registral n.º 11060446), quedando subsistente en la partida un área de 3 ha. 0000m<sup>2</sup>, que corresponde a la partida solicitada, asimismo se evidencia de la lectura del asiento C0002 el dominio correspondería a la sucesión Martha Casado Dávila, Juan Alberto Casado Pinedo y Aurea Inés Casado Pinedo; por otro lado, se advierte en el asiento D00001 y D00002 la anotación preventiva y su ampliación, respecto al Inicio de proceso de Adquisición o Expropiación iniciado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, en aplicación a lo dispuesto en el numeral 16.2 del artículo 16º del “Decreto Legislativo N° 1192”.

**11.** Que, de lo antes expuesto, se ha determinado que, si bien “el predio” se encuentra inscrito en la partida registral n.º 04018253 de titularidad del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú, se advierte que existe duplicidad registral con la partida n.º 04016783 inscrita a favor de terceros, la cual es de mayor antigüedad que la partida registral del predio estatal y sobre la cual se está llevando a cabo un proceso de Adquisición o Expropiación; por lo que, teniendo en consideración que la aplicación del “Decreto Legislativo N° 1192” es para 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; corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de transferencia y disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, quedando a salvo el derecho del “MTC” de volver a presentar una nueva solicitud de transferencia, teniendo en cuenta los alcances señalados en el décimo considerando de la presente resolución

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, Resolución N° 0026-2024/SBN-GG, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0499-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2024.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA 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 la **CANCELACIÓN** de la **ANOTACIÓN PREVENTIVA** inscrita en el Asiento 00006 de la partida registral N° 04018253 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral N° IV – Sede Iquitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Artículo 3.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 4.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Comuníquese y archívese.**

P.O.I N° 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**