



RESOLUCIÓN N° 1599-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 1392-2023/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **85,27 m²** ubicada en el Cruce de Jirón Huáscar con Pasaje Juan Gatica - A.H. 2 de Mayo, Sector de Atumpampa, en el distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín (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 (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 - UFEPI**, 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 Resolución N.° 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de marzo de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.° 1192 y la Ley N.° 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley N.° 30047, ley N.° 30230, decreto legislativo N.° 1358 y decreto legislativo N.° 1439.

4. Que, mediante Oficio N.º 16921-2023-MTC/19.03 y anexos presentados el 6 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 33736-2024 (fojas 1 al 19)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la entonces Directora de Disponibilidad de Predios, Reyna Isabel Huamani Huarcaya (en adelante, "MTC"), solicitó la primera inscripción de dominio de "el predio", signado con código PMIG-AERTARAPOTO-PU-373, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para proyecto de Infraestructura aeroportuaria denominado: "Aeropuerto Cadete FAP Guillermo del Castillo Paredes", ubicado en el distrito de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín (en adelante, "el proyecto").

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º 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 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 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.

6. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192", aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN"), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales no inscritos, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la "la Directiva", 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 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio 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.

8. 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el "MTC", la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la SDAPE"), en ese entonces a cargo del procedimiento, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.4.3 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN" emitió el Informe Preliminar N.º 03453-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2023 (fojas 20 al 23) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud y documentación adjunta sustentatoria citada en el cuarto considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron al "MTC" mediante el oficio N.º 00120-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de enero de 2024 [en adelante, "el oficio" (foja 24)], siendo las siguientes: i) revisada la base única SBN/GEOCATASTRO se advirtió que "el predio" se superpone totalmente con el CUS N.º 47824 (partida electrónica N.º 02033114); ii) revisada la base gráfica del Geoportal CENEPRED se advirtió que "el predio" se recae en: 1) Niveles de susceptibilidad por inundación en masa a nivel regional Nivel: Alto. Fuente: INGEMMET. 2) Niveles de susceptibilidad por movimientos en masa a nivel regional Nivel: Muy bajo. Fuente: INGEMMET; iii) de la revisión de la imagen satelital obtenida del Google Earth, se visualizó que "el predio" se superpone

totalmente sobre una infraestructura con aparente uso de vivienda; sin embargo, en el Informe de Inspección se consignó una edificación de adobe con tarrajeo, techo de calamina y piso de concreto, en estado ruinoso y abandono; lo cual difiere con lo consignado en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante "PSFL"); **iv**) en el plano PINM-22406-2023-AER-DDP-DGPPT-MTC se sugiere consignar en el cuadro de título: Plano Perimétrico y Ubicación, se consignó INMATRICULACIÓN; **v**) el archivo digital presentado mostraba error en la visualización; y, **vi**) de la revisión del Informe de Inspección Técnica se señaló la naturaleza de "el predio" como EXPANSIÓN URBANA, lo cual no guarda relación con las fotos presentadas, asimismo de las imágenes de Google Earth se aprecia que recaería en área que podría ser considerada como RURAL. En ese sentido, se le otorgó al "MTC" el plazo de diez (10) días hábiles a efectos de subsanar lo requerido, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN"².

10. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.1.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", mediante Oficio N.º 00159-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2024 (foja 25), notificado el 12 de enero de 2024 (foja 26), esta Superintendencia comunicó al Gobierno Regional de San Martín el inicio del procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el predio o inmueble estatal materia del procedimiento.

11. Que, en el caso en concreto, "el Oficio" fue notificado con fecha 10 de enero de 2024, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE al "MTC", conforme consta en el cargo de recepción (foja 24); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por 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 24 de enero de 2024**, habiendo el "MTC", dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 0683-2024-MTC/19.03 presentado el 23 de enero de 2024 [S.I. N.º 01770-2024 (foja 27)], mediante el cual solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio".

12. Que, en atención a lo solicitado, mediante el Oficio N.º 00683-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de febrero de 2024 (foja 28), esta Subdirección comunicó al "MTC" el otorgamiento de ampliación del plazo, excepcionalmente y por única vez, por diez (10) días hábiles, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", el mismo que fue notificado con fecha 2 de febrero de 2024 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE, conforme consta del cargo de correspondencia (foja 28); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 20.4 del artículo 20º del "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 16 de febrero de 2024; habiendo el "MTC", dentro del plazo otorgado, remitido Oficio N.º 1982-2024-MTC/19.03 y anexos, presentado el 16 de febrero de 2024 [S.I. N.º 04201-2024 (fojas 31 al 48)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en "el Oficio".

13. Que, evaluados los documentos presentados por el "MTC", mediante Informe Preliminar N.º 00990-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de setiembre de 2024 fojas (49 al 51), se determinó lo siguiente:

- i. Respecto a la superposición total de "el predio" con el CUS N.º 47824 (partida electrónica N.º 02033114); el "MTC" presenta un nuevo "PSFL", donde señala que, del análisis de la partida antes mencionada, dicha propiedad se ubica a 840 metros de distancia hacia al Noroeste de "el predio", tal como se sustenta con el Plano Diagnóstico N.º PDIAGP-21587-2023-AER-DDP-DGPPT-MTC. Al respecto, de la revisión de dicho plano, no se evidencia lo señalado por el "MTC"; sin perjuicio de lo señalado, se verifica que la poligonal aportada al GEOCATASTRO de esta Superintendencia, corresponde al área de 21 has inscrita en el Asiento b) de la Ficha 2431 que continua en la Partida Registral N.º 02033114; advirtiéndose, en el Asiento B00002 se rectifica el área de esta propiedad a 40 379,98 m², y posteriormente modificada a 38 078,98 m², luego de una independización de un área de 2 300,00m² (Asiento B00003); asimismo, realizada la consulta al visor de SUNARP de la Partida Registral N.º 02033114, se verifica que dicho ámbito se encuentra distante de "el predio" descartándose dicha superposición; por lo que se tiene por levantada la observación en este extremo.

² En caso 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 SDAPE 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.

- ii. Respecto a la discrepancia en cuanto a la superposición advertida en el visor web CENEPRED con lo señalado en el “PSFL” a niveles de susceptibilidad por inundación en masa a nivel regional nivel: alto y en niveles de susceptibilidad por movimientos en masa a nivel regional nivel: muy bajo, el “MTC”, en el nuevo “PSFL” corrobora la superposición antes mencionada; en ese sentido se tiene por levantada la observación en este extremo.
- iii. Respecto a la discrepancia en relación a la ocupación, posesión y edificación señalada en el “PSFL” y a la imagen satelital obtenida del Google Earth e Informe de Inspección; el “MTC” adjuntó nuevo “PSFL” e Informe de Inspección Técnica donde señala que en “el predio”, no existe posesión alguna, albergando una edificación de adobe de un nivel con techo de calamina, sobre piso de concreto, en estado ruinoso y en abandono, fueron utilizadas como posta médica, estando bajo custodia del MTC, en virtud al pago por reconocimiento de mejoras, con ello se entiende por subsanada la observación.
- iv. En cuanto al error en el rotulo del Plano Perimétrico, el “MTC” cumple con presentar un nuevo plano, correctamente rotulado, el mismo que revisado no cuenta con observaciones, con ello se entiende por subsanada la observación.
- v. Asimismo, respecto al error en la visualización del archivo digital presentado, el “MTC”, cumple con adjuntar un archivo digital en formato SHAPEFILE, el cual encierra el área solicitada, por tanto, se tiene por subsanada esta observación.
- vi. Respecto a la discrepancia en el Informe de Inspección Técnica y las fotografías presentadas, en cuanto a la naturaleza de “el predio” consignada el “MTC”, cumple con presentar un nuevo Informe de Inspección Técnica, “PSFL” y Memoria Descriptiva, en cuyos documentos se ha precisado, que la naturaleza de “el predio” es rustico de tipo rural, por lo que se tiene por subsanada la presente observación.

14. Que, sin perjuicio de lo antes señalado, teniendo en cuenta que, el Informe Preliminar N.º 03453-2023/SBN-DGPE-SDAPE fue emitido el 28 de diciembre de 2023 y siendo que las bases gráficas se encuentran en constante actualización, se vio por conveniente realizar una nueva evaluación de las mismas; por lo que, adicionalmente, en el Informe Preliminar N.º 00990-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI citado en el considerando precedente, se consignó que, de la evaluación técnica efectuada al visor de SUNARP, se advierte que “el predio” recae parcialmente, en un área de 83,98 m², sobre el ámbito de la Partida Registral N.º 11236404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto de la Zona Registral N.º III, inscrita a favor de privados y el área restante (1.29 m²) sobre ámbito sin inscripción registral. En ese sentido, mediante el Oficio N.º 02806-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 16 de setiembre de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 52)], se le otorgó al “MTC” el plazo de diez (10) días hábiles a efectos de pronunciarse al respecto, descartando dicha superposición, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”³.

15. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado el 17 de setiembre de 2024 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 52); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del “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 1 de octubre de 2024**; habiendo el “MTC”, dentro del plazo, remitido el Oficio N.º 13684-2024-MTC/19.03, el 1 de octubre de 2024 [S.I. N.º 28397-2024 (fojas 55 al 57)] a fin de subsanar la observación advertida en “el Oficio”.

16. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por el “MTC”, mediante Informe Técnico Legal N.º 1653-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de noviembre de 2024, se concluyó que, en relación a la superposición parcial de un área de 83,98 m² sobre el ámbito de la Partida Registral N.º 11236404 inscrita a favor de terceros y el área restante sobre ámbito sin inscripción registral; el “MTC”, señala: **i)** que de la revisión realizada a la partida registral N.º 11236404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto de la Zona Registral N.º III, se advierte que en el Asiento G00001, obra inscrita la inmatriculación de un área de 272,98 m² a favor de Edgar Vásquez Paima, al haberlo adquirido mediante Escritura Pública N.º 9391 de fecha 10 de abril de 2019 otorgado por Notario Marco Alain Rodríguez Ríos de la ciudad de Tarapoto; y, **ii)** que, como parte del procedimiento, esta Superintendencia omitió realizar la anotación preventiva en el plazo máximo de dos (2) días de haber presentado la solicitud y que con la inscripción en la SUNARP del predio a favor del señor Edgar Vásquez Paima, se ha causado perjuicio económico al “MTC”, ya que de ser el caso ahora habría que adquirirlo, a través del procedimiento de trato directo, es decir, previo pago. Al respecto, se debe tener en cuenta que el Sistema Registral en el Perú es

³ En caso 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 SDAPE otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

declarativo, es decir, que el acto jurídico tiene valor por sí solo, para la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho; por lo tanto, como parte de la evaluación que realiza el “MTC” previamente a la presentación de su solicitud de primera inscripción de dominio, se debió evaluar la condición de ocupantes o poseionarios que existieran sobre “el predio”, más aun, teniendo en cuenta que, lo señalado por la entidad es considerada como una declaración jurada, bajo responsabilidad.

17. Que, en ese sentido, como bien se advierte de la partida N.º 11236404 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, existe un derecho de propiedad a favor de terceros, conforme a lo detallado en el asiento G00001, preexistente a la solicitud presentada por el “MTC”, el cual, a la fecha, obra inscrito en la citada partida, sobre el cual, recae parcialmente “el predio”; por lo que, teniendo en consideración que la aplicación del “Decreto Legislativo N.º 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, no es posible continuar con el presente procedimiento respecto del área de 83,98 m², en consecuencia, no se considera subsanada la observación formulada en el “oficios 1”.

18. Que, de lo antes expuesto y habiéndose determinado que parte del área de “el predio”, se encuentra inscrita a favor de terceros, conforme a los asientos G00001, C00002 y C00003 de la partida N.º 11236404⁴ del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto de la Zona Registral N.º III; corresponde declarar la inadmisibilidad de la solicitud de primera inscripción de dominio y disponer el archivo definitivo del expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución; quedando a salvo el derecho de el “MTC” de volver a presentar una nueva solicitud de transferencia únicamente respecto del área sin antecedente registral.

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”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN, Resolución N.º 0413-2024/SBN-DGPE-SDAPE, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, e Informe Técnico Legal N.º 1653-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - Declarar la **INADMISIBLE** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN EL MARCO DEL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁴ Partida N.º 11236404

Asiento G00001, obra inscrita la inmatriculación de un área de 272,98 m² a favor de Edgar Vásquez Paima.

Asientos C00002 y C00003, obran inscritas la adquisición mediante donación, de la citada área, a favor de Inel Tanullima Yalta v. José Windsor Alcantara Cueva