

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0006-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 874-2022/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 PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192** respecto del área de **265,45 m²** ubicada en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrita a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N.º P15050191 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N.º I – Sede Piura, con CUS N.º 174710 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, 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.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante escrito s/n (Anexo N.º 01), presentado con fecha 26 de agosto de 2022 [S.I. N.º

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

22636-2022 (foja 2)], complementado con Oficio N.º 5753-2022-MTC/19.03 presentado el 2 de setiembre de 2022 [S.I. N.º 23123-2022 (foja 25)] el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, Javier Boyer Merino (en adelante, el “MTC”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Aeropuerto Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura”.

4. 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.

5. 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 por Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 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.º 03063-2022/SBN-DGPE-SDDI del 1 de setiembre del 2022 (fojas 22 y 23), 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.º P15050191 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N.º I – Sede Piura, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual obra inscrita en el asiento 00004 de la partida en mención, en mérito al título 2022-02590303. Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN², el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo,

² “Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N°1192 y sus modificatorias” señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho³.

9. Que, por su parte, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante el Oficio N.º 03169-2022/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2022, notificado en la misma fecha (foja 28), se hace de conocimiento como titular registral de “el predio”, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que el “MTC” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 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 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

10. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Preliminar N.º 01231-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 10 de octubre de 2022 (fojas 30 al 35) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron al “MTC” mediante el Oficio N.º 04852-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de noviembre de 2022 [en adelante, “el Oficio” (foja 37)], siendo las siguientes: **i)** existe superposición parcial con la partida registral N.º 00015738 (CUS N.º 46042) y la partida registral N.º 04022242 (CUS N.º 46041), ambas de propiedad del Ministerio de Defensa – Fuerza Aérea del Perú, no encontrándose correspondencia alguna entre ellas, situación que no ha sido advertida en el Plan de Saneamiento físico y legal; y, **ii)** en el literal h) del numeral IV.1.1 del Plan de Saneamiento físico legal, se indicó que “el predio” se encuentra ocupado (en 133,83 m²) por una vivienda conformada por dos módulos, de posesión de los señores Juan Francisco Amaya Purizaga, Alejandro Amaya Purizaga y Luis Amaya Purizaga, con quienes el “MTC” ha iniciado el procedimiento de Trato Directo en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, dando mérito a la emisión de la Resolución Ministerial N.º 1352-2021-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 20º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, es la inscripción registral de la adquisición a nombre del beneficiario, resulta contradictorio solicitar la transferencia en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192” ante esta Superintendencia. 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.º 001-2021/SBN”⁴.

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 30 de noviembre de 2022, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE, al “MTC”, conforme consta en el cargo de notificación (foja 37); 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 en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **15 de diciembre de 2022**, habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 8755-2022-MTC/19.03, presentado el 13 de diciembre de 2022 [S.I. N.º 33528-2022 (foja 39)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

12. Que, de la evaluación de la documentación presentada por el “MTC”, se emitió el Informe Técnico Legal N.º 0006-2025/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2025, según el cual, respecto a identificación de poseedores sobre la totalidad de “el predio”, con quienes el “MTC” ha iniciado el procedimiento de Trato Directo en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, dando mérito a la

³ Cabe precisar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

⁴ 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.

emisión de la Resolución Ministerial N.º 1352-2021-MTC/01.02, se determinó lo siguiente:

- Si bien, el “MTC” 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” (265,45 m²), precisando en los literales h) y j) del numeral IV.1.1 del referido Plan y en el nuevo informe de inspección técnica, que “el predio” se encuentra ocupado totalmente por una vivienda conformado por una edificación que tiene un área de 265,45 m², bajo la posesión de los señores Juan Francisco Amaya Purizaga, Alejandro Amaya Purizaga y Luis Amaya Purizaga, 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 6º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, emitiéndose la Resolución Ministerial N.º 1352-2021-MTC/01.02⁵ del 23 de diciembre de 2021.
- Al respecto, es preciso señalar que, el “Decreto Legislativo N.º 1192”, en sus títulos II y III desarrollan el mecanismo para la adquisición de predios, siendo que, en el numeral 6.3º del artículo 6º 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 19º 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).
- Asimismo, el artículo 20º del “Decreto Legislativo N.º 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 22º del mismo cuerpo normativo.
- En atención a lo antes señalado, para el presente caso, se debe tener en cuenta que: **i)** respecto a la condición de “el predio”, revisado el Plan de Saneamiento físico y 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.º 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 16º al 23º del “Decreto Legislativo N.º 1192”. En ese sentido, se concluye que el “MTC”, en calidad de Beneficiario, ha iniciado el procedimiento de adquisición de “el predio” con los señores Juan Francisco Amaya Purizaga, Alejandro Amaya Purizaga y Luis Amaya Purizaga, identificados como Sujetos Pasivos, de acuerdo con el numeral 6.3 del “Decreto Legislativo N.º 1192”; por lo que, no corresponde continuar con el procedimiento de Transferencia de Propiedad del Estado, ya que son dos procedimientos alternativos con supuestos distintos, los cuales concluyen con la inscripción registral a favor del Beneficiario.
- Finalmente, al haberse determinado la improcedencia del presente procedimiento, no corresponde pronunciarse por la existencia de superposición de partidas estatales que fue materia de observación en el Oficio N.º 04852-2022/SBN-DGPE-SDDI, descrito en el decimo considerando de la presente resolución.

⁵ Resolución Ministerial N° 1352-2021-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 a los señores 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 6º del “Decreto Legislativo N° 1192”

⁶ 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.

13. 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.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0006-2025/SBN-DGPE-SDDI del 6 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - Declarar la **IMPROCEDENCIA** de 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 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.sbn.gob.pe).

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