

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0649-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 100-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora 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 2 998,18 m², ubicada en el distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Chavimochic en la partida registral N.º 11024291 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral N.º V – Sede Trujillo, con CUS N.º 193082 (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 (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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado mediante la 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

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

de la "SDDI", 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 Oficio N.º 4189-2024-MTC/19.03 y anexos, presentados el 05 de abril de 2024 [S.I N.º 09052-2024 (fojas 1 al 389)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la Directora de Disponibilidad de Predios, Reyna Isabel Huamani Huarcaya (en adelante, "el MTC"), solicita la transferencia de "el predio", signado con código PM1G-AERTRUJILLO-PR-060, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la obra de infraestructura aeroportuaria que corresponde al proyecto denominado: *Aeropuerto "Capitán FAP Carlos Martínez Pinillos", ubicado en el distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo y departamento de La Libertad* (en adelante, "el proyecto").

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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante 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 00429-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 22 de abril de 2024 (foja 390), 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 11024291 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, Zona Registral N.º V - Sede Trujillo, en atención al

numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual obra inscrita en el asiento N.º D00096 de la referida partida. 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, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho³.

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 00798-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 16 de mayo de 2024 (foja 393), notificado el 24 de mayo de 2024, conforme el Acuse de Notificación autogenerado⁴ (foja 395), se hace de conocimiento al Proyecto Especial Chavimochic, como titular de “el predio”, que, “el MTC” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 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.

10. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “el MTC”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00640-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 22 de julio de 2024 (fojas 397 al 404), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta; las cuales se trasladaron a “el MTC” mediante Oficio N.º 03836-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 19 de noviembre de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (fojas 405 y 406)], siendo las siguientes:

- i)** De la consulta al visor geográfico web de SUNARP en el datum PSAD56, se advierte que “el predio”, presenta superposición parcial con la Partida N.º 11024291 (partida matriz solicitada cuyo polígono es referencial); no obstante, en la metadata de la misma, se indica que corresponde a un área aproximada de 30 095,00 m² que se encuentra con medida cautelar de anotación de demanda Ubic. Rur Valles Santa Margen Derecha, Chao, Viru, Moche, Chicama; situación no advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”).
- ii)** Del mismo visor de SUNARP, en el datum PSAD56, se advirtió superposición parcial con la Partida N.º 04015876 que correspondería a terceros. Al respecto, esta Superintendencia es competente solo respecto de predios estatales, por lo que, a fin de continuar con el presente procedimiento, resulta necesario excluir el área que afectaría propiedad de terceros, de conformidad con lo establecido en el artículo 41.1 del “Decreto Legislativo N.º 1192”.
- iii)** Según la imagen satelital de Google Earth de fecha 21 de febrero de 2024 y de Street View de fecha octubre de 2013, se visualiza que “el predio”, además de lo señalado en el “PSFL”, recaería sobre construcciones, plantaciones y un cerco perimétrico de ladrillos de adobe, situación que coincide con las imágenes del Panel fotográfico; sin embargo, dicha situación no se desarrolla en el “PSFL” y asimismo, se contradice a lo declarado, respecto a que en “el predio” no existen edificaciones.
- iv)** Se advierte que en la Memoria Descriptiva presentada no se consignó la zonificación de “el predio”, conforme a lo establecido en el ítem v del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

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.º 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.

³ Cabe mencionar 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 virtud del numeral 59.9 del artículo 59° del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado por Decreto Supremo N.º 029- 2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

- v) De la consulta realizada a la Base de Datos Oficial de Pueblos Indígenas u Originarios - BDPI del Ministerio de Cultura, se advierte que "el predio" recae sobre la sección pretendida por la Comunidad Campesina de Huanchaco (No titulada); sin embargo, dicha situación no ha sido advertida ni descartada en el "PSFL".
- vi) De la consulta de la Partida N.º 11024291 en la Extranet de SUNARP, se advirtió que además de las sesenta y dos (62) cargas señaladas en el "PSFL", se encuentran inscritas once (11) cargas que no fueron consignadas; asimismo, se verificó que las cargas inscritas en los Asientos 000096 y D000026 (anotación de demanda) recaen sobre "el predio"; por lo que corresponde precisar la información completa en el "PSFL" y señalar si las cargas descritas afectan o no "el predio".
- vii) De igual forma, consultada la Partida N.º 11024291 en la Extranet de SUNARP, se verificó la existencia de títulos pendientes, los cuales no fueron señalados en el "PSFL"; siendo necesario precisar dicha información, señalando si los mismos presentan incidencia en "el predio".

En ese sentido, se le otorgó a "el MTC", el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, 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"⁵.

11. Que, "el Oficio" fue **notificado el 20 de noviembre de 2024**, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE de "el MTC", conforme figura en el cargo del mismo (foja 405); 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, **vencía el 4 de diciembre de 2024**.

12. Que, mediante Oficio N.º 17546-2024-MTC/19.03 presentado el 3 de diciembre de 2024 [S.I N.º 35608-2024 (foja 408)], "el MTC" solicitó la ampliación de plazo, a efectos de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1"; por lo que, en atención a ello, mediante Oficio N.º 04441-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 19 de diciembre de 2024 [en adelante "el Oficio 2" (foja 409)], **se otorgó de manera excepcional la ampliación de plazo solicitada por única vez por diez (10) días hábiles**, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

13. Que, en el caso concreto, "el Oficio 2" fue notificado el **19 de diciembre de 2024**, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE de "el MTC", conforme consta en el cargo del mismo (foja 409), 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, cabe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 10 de enero de 2025**.

14. Que, mediante Oficio N.º 0053-2025-MTC/19.03 presentado el 10 de enero de 2025 [S.I N.º 00941-2025 (foja 412)], el "MTC" solicitó nuevamente la ampliación de plazo, a efectos de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1"; no obstante, tal como se indica en el décimo segundo considerando, la prórroga de plazo se otorga de manera excepcional y **por única vez**; y, siendo que esta Subdirección a través de "el Oficio 2" concedió la ampliación de plazo solicitada, no corresponde otorgar por segunda vez la misma. En tal sentido, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en "el Oficio 2", concluyendo el procedimiento y, en consecuencia, se declare inadmisibile la presente solicitud, en

⁵ 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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

mérito del numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez 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”, Resolución N.º 066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0657-2025/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, 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).

Comuníquese y archívese

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