



RESOLUCIÓN N° 0009-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 570-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representada 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 TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 246, 75 m² que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI, en la Partida Registral N° P15050192 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I– Sede Piura, con CUS N° 171069, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura (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”), la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE), responsable de programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los predios estatales bajo la competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario y el desarrollo de mecanismos que incentiven la inversión pública y privada, en mérito de 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, concordado con lo dispuesto Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Formato de Solicitud presentado el 10 de junio de 2022 [S.I. N° 15437-2022 (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, “el MTC”), solicitó la Transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado 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, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (en adelante, “Decreto Legislativo N° 1192”), con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado: “Aeropuerto

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

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° 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.

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 (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° 01972-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022 (foja 16 y 17), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P15050192 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”.

8. Que, 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° 02078-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022, notificado el 22 de junio del 2023 (fojas 20 y 21), a través de la Plataforma de Interoperabilidad – PIDE, se hace de conocimiento al titular de “el predio”, COFOPRI, que “el MTC” ha solicitado su independización y transferencia, en el marco del “Decreto Legislativo N° 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 del “Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “el MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 00873-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de julio de 2022 (fojas 22 al 26), que contiene la observación efectuada a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como a la documentación adjunta, la cual se trasladó a “el MTC” mediante el Oficio N° 04956-2022/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 29)], según la cual, se indicó en el numeral IV.1.1, literal j) del Plan de Saneamiento Físico Legal (PSFL), que “el predio” se encontraba ocupado por 2 edificaciones de vivienda con un área techada total de **156.87 m²**, de posesión con 10 años de antigüedad de los señores Claudia Yuvitza Navarro Coveñas, Wilmer Manuel Amaya Vílchez y Nancy Elizabeth Amaya Vílchez, con quienes su representada ha iniciado el procedimiento de Trato Directo en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192”. En ese sentido, considerando que el efecto del procedimiento de trato directo, de acuerdo con 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 bajo el mismo marco legal ante esta Superintendencia, sobre dicha área. En consecuencia, a efectos de continuar con la evaluación del presente procedimiento, respecto del área excluida del trato directo, correspondía que su representada realice el redimensionamiento de “el predio”, debiendo presentar nuevo PSFL con los documentos técnicos que lo sustenten, en aplicación supletoria de lo dispuesto en el ítem vi del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”. En ese sentido, se 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° 001-2021/SBN”².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 05 de diciembre de 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del “MTC, conforme consta del cargo del mismo (foja 29); 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, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N° 27444”). En tal sentido, el plazo otorgado venció el 20 de diciembre de 2022.

11. Que, este contexto, mediante Oficio N° 9017-2022-MTC/19.03 presentado el 16 de diciembre de 2022 [S.I. 33914-2022 (foja 30 a 40)], “el MTC” pretende subsanar la observación indicada en “el Oficio”, adjuntando un nuevo PSFL, informe de inspección técnica, memoria descriptiva y plano perimétrico (foja 30 al 40).

12. Que, con relación a la observación advertida, “el MTC” en los literales j) e i) del numeral IV.1 del nuevo PSFL presentado (fojas 33) señala, entre otros, que ha iniciado el procedimiento de trato directo en el marco del Decreto Legislativo N°1192 con Claudia Yubitza Navarro Coveñas, Wilmer Manuel Amaya y Nancy Elizabeth Amaya Vilchez. Vilchez; lo que a su vez ha recogido en el Anexo N° 3 del Formato de Inspección Técnica (fojas 37); asimismo se advierte que no ha realizado el redimensionamiento de “el predio”, tal como se le requirió a través de “el Oficio”.

13. 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 6.3³ 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).

14. 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 días hábiles de recibida la solicitud, a nombre del Beneficiario; de acuerdo con el artículo 22° del mismo cuerpo normativo.

15. Que, en atención a lo precisado en los considerandos precedentes, 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” 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 con supuestos distintos, los cuales concluyen con la inscripción registral a favor del Beneficiario.

² 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 su solicitud, en los casos que corresponda.

³ 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.

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 0011-2023/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- 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.

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

TERCERO.- 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. 18.1.2.6

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI