

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0590-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 403-2024/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 63,32 m², ubicada en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI) en la partida registral N.º P15050176 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N.º I - Sede Piura, con CUS N.º 195362 (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.

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.

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 - UFEPP**, que depende funcionalmente 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 6502-2024-MTC/19.03 y anexos, presentados el 29 de mayo de 2024 [S.I N.º 14762-2024 (fojas 2 al 21)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la entonces Directora de Disponibilidad de Predios, Susana María del Águila Bracamonte (en adelante, “el MTC”), solicita la transferencia de “el predio”, signado con código PM1G-AERPIURA-PU-022A, 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 Guillermo Concha Iberico”, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura* (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 01210-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPP del 6 de junio de 2024 (foja 22), 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 P15050176 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”, generándose el título N.º 2024-01678120, el cual se encuentra tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de presentar una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

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 01291-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 13 de junio de 2024 (foja 24), notificado el 14 de junio de 2024, conforme se verifica en el cargo de recepción (foja 25), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, 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 41º 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 00977-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de septiembre de 2024 (fojas 27 al 34), 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 00750-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 11 de febrero de 2025 [en adelante, “el Oficio”] (fojas 37 y 38)], siendo las siguientes:

- i)** De la consulta realizada al Visor de mapas de SUNARP, se advierte que “el predio”, presenta superposición total con el predio con CUS N.º 46042 inscrito a favor del Estado – Ministerio de Defensa (Fuerza Aérea del Perú) en la partida registral N.º 00015738 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, el cual no tiene vínculo alguno con la partida registral solicitada N.º P15050176, ni con su antecedente registral, por lo que, no se descarta una posible duplicidad entre las partidas señaladas; sin embargo, dicha superposición no ha sido evaluada, aclarada, ni descartada en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante, “PSFL”);
- ii)** Según el “PSFL”, “el predio” está destinado para vivienda, lo cual coincide con el uso otorgado en la partida registral N.º P15050176; asimismo, se indica que se trata de un inmueble con edificación de muros de ladrillos y techo de concreto, el cual se encuentra en posesión del “MTC”; no obstante, al revisar la referida partida registral, si bien se advierte que la titularidad le corresponde a COFOPRI, también es cierto que tiene como antecedente el asiento 00003 referida a una anotación preventiva de inicio de trato directo en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192” (sin vigencia), teniendo como sujeto activo no inscrito a YNDAURA TIMANA CARLIN y PEDRO JULIO TESEN PEDEMONTE; por lo que corresponde acreditar fehacientemente que las referidas personas no se encuentren incurso dentro de los supuestos establecidos en el numeral 6.3 del artículo 6º de la referida norma².
- iii)** Según el Oficio N.º 6502-2024-MTC/19.03 la solicitud está orientada a una transferencia de un área gráfica de 63,32 m², sin embargo, ello resulta confuso con lo desarrollado en el literal a) del numeral IV.1.2 del “PSFL”, en el que se indica “(...) que, resulta idóneo adquirir el predio con el área conforme está inscrito (...)”; por lo que, corresponde precisar si lo que se solicita es el área registral de 57,00 m² o el área gráfica de 63,32 m².
- iv)** Asimismo, en el mismo literal a) del numeral IV.1.2 del “PSFL” se deja constancia que el área de 57,00 m² registrada en la partida registral N.º P15050176, será materia de saneamiento

² “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 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.”

(rectificación) a un área grafica de 63,32 m², tomando como sustento solo el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N.º 2024-1659058; sin embargo, no se ha verificado que dicho resultado se haya corroborado en campo, por lo que, corresponde presentar el Informe de Verificador Catastral, mediante el cual se corrobore si a “el predio” le corresponde un área física real de 63,32 m², a efectos de evitar futuras incidencias que conlleven a modificar la resolución de transferencia.

- v) Sin perjuicio de lo señalado, en la observación precedente no se evidencia en el “PSFL” el marco legal mediante el cual el “MTC” sustente el acto materia de saneamiento (rectificación) a su cargo, por lo que, resulta necesario se sustente en atención a la Segunda Disposición Complementaria y Final³ del “Decreto Legislativo N.º 1192”.

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”⁴.

11. Que, “el Oficio” fue **notificado el 11 de febrero de 2025**, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado – PIDE de “el MTC”, conforme figura en el cargo del mismo (foja 37); 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.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 **25 de febrero de 2025**.

12. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en el considerando precedente, “el MTC” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en los aplicativos del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 39) y el Sistema de Gestión Documental – SGD, con los que cuenta esta Superintendencia ; por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en 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; sin perjuicio de que “el MTC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

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 066-202/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0602-2025/SBN-DGPE-SDDI del 15 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

³ “SEGUNDA. - SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL.

Para la ejecución del presente Decreto Legislativo, facúltase a la entidad pública ejecutora de la obra de infraestructura, para que en aplicación de la Ley N.º 30230 y su reglamento, en lo que corresponda y sin necesidad de suscribir convenio, efectúe la acumulación, independización, subdivisión, rectificación de área y otras acciones de saneamiento físico-legal de predios que le hayan sido transferidos por el Estado o haya adquirido o adquiera de particulares.

El Sujeto Activo puede acogerse a las acciones del procedimiento especial de saneamiento físico legal que regula el TUO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y el reglamento respectivo, así como a la normativa de la materia que puedan ser emitidas. El plazo para presentar dicha solicitud ante SUNARP, es de ciento veinte días hábiles contados desde la suscripción del Formulario Registral. En este supuesto, no es necesario la firma de verificador catastral. (...).”

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 su solicitud, en los casos que corresponda.

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