

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0926-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 587-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios – Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio 268,55 m² ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P15050194 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 157647, (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 3217-2021-MTC/19.3 presentado el 14 de junio de 2021 [S.I. 15143-2021 (fojas 01 al 03)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, representado por la Directora de la Dirección de Disponibilidad de Predios – Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, Tania Francisca Macedo Pacherras (en adelante, “MTC”), solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA de “el predio”, requerido para la ampliación y mejoramiento de la infraestructura del Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico” (en adelante, “el Proyecto”). Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 04 al 13); **b)** informe técnico legal N° 007-2021-MTC/19.03-DDP/JAPV/CALZ (fojas 14 al 22); **c)** panel fotográfico (foja 23); **d)** copia informativa de la partida registral N° P15050194 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 28 al 31); **e)** plano perimétrico - ubicación de “el predio” (foja 32); y, **f)** memoria descriptiva (fojas 33 al 34).

3. Que, el numeral 41.1 del 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 “TUO 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 sector, 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, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”), que en su única disposición complementaria transitoria dispone que los procedimientos de transferencia de propiedad iniciados antes de su entrada en vigencia que se encuentren en trámite - como el presente caso- se ajustan a lo dispuesto por ésta en el estado en que se encuentren; correspondiendo, en consecuencia, adecuar el presente procedimiento a la directiva vigente.

5. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 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.

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° 02524-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 (foja 35), 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° P15050194 del Registro Predial de la Oficina Registral de Piura - Zona Registral N° I – Sede Piura, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante los Informes Preliminares N° 00946-2021/SBN-DGPE-SDDI y N° 01045-2021/SBN-DGPE-SDDI del 15 julio y 02 de agosto de 2021, respectivamente, (fojas 41 al 47 y 54 al 55), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P15050194 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, de uso vivienda y en estado suspendido, ya que mediante la Resolución N° 069-2000-COFOPRIOJAPTSCH del 4 de julio de 2000 de COFOPRI se suspendió el proceso de formalización por estar adyacente al aeropuerto; **ii)** cuenta con Zonificación de Reglamentación Especial – ZRE5, de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del 4 de setiembre de 2014; **iii)** es requerido para la ampliación y mejoramiento de la infraestructura del Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico”; **iv)** de acuerdo al Plan de Saneamiento Físico Legal y el Informe Técnico Legal, se encuentra ocupado por una edificación - vivienda con instalaciones eléctricas y sanitarias, ocupada por terceros; edificación con más de 10 años de antigüedad, con quienes se iniciará el proceso de adquisición y expropiación de inmuebles señalado en el D.L.1192; **v)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con reservas

naturales, sitios arqueológicos u otros; **vi**) los documentos técnicos se encuentran firmados por verificador catastral autorizado; **vii**) existe una diferencia de 4,31 m² entre su área gráfica en el Plano de Trazado y Lotización N° 348- COFOPRI-2000-PIURA y su área registral, diferencia que fue advertida en el Plan de Saneamiento físico legal, señalando que la misma se encuentra dentro del rango de tolerancia catastral; no obstante, el "MTC" precisa que tal situación no afecta derechos de terceros, ni genera superposición alguna con otros predios; asimismo, el "MTC" precisa que su Estrategia de Saneamiento es acumular las partidas y una vez adquirida la totalidad de las propiedades afectadas por la ejecución de "el proyecto", procederá a la acumulación y a la rectificación de las mismas en caso sea necesario; **viii**) al consultar el visor de mapas de SUNARP, se advierte que "el predio" se superpone con los predios inscritos en las partidas N° 00015738 (CUS 46042) y N° 04022242 (CUS 46041), los cuales no tienen vínculo alguno con la partida N° P15050194 ("el predio"), por lo que, resulta necesario presentar el título archivado conteniendo los documentos técnicos legales necesarios, a efectos de descartar una posible duplicidad entre las partidas señaladas; y, **ix**) al consultar el visor de mapas de PETROPERU, se verifica que se encuentra dentro del Lote Proceso Simplificado de nombre LXXIX.

9. Que, mediante Oficio N° 03085-2021/SBN-DGPE-SDDI del 23 de julio de 2021 (fojas 48), se hace de conocimiento al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que el "MTC" ha solicitado la transferencia de "el predio", en el marco del "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192" y 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, por otro lado, mediante el Oficio N° 03215-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de agosto de 2021 [en adelante, "el Oficio" (foja 56)], esta Subdirección comunicó al "MTC" las observaciones advertidas en los puntos **viii**) y **ix**) de los informes citados en el octavo considerando de la presente resolución, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4. de la "Directiva N° 001-2021/SBN".

11. Que, "el Oficio" fue notificado el 04 de agosto de 2021 a través de la mesa de partes virtual del "MTC", conforme consta del cargo de recepción del mismo (foja 56); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del "T.U.O. de la Ley N° 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 18 de agosto de 2021; habiendo el "MTC", dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 4506-2021-MTC/19.03 el 17 de agosto de 2021 [S.I. N° 21549-2021 y S.I. N° 21554-2021 (fojas 58 y 60)], para efectos de pronunciarse respecto a las observaciones formuladas en "el Oficio".

12. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1253-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021, se concluyó lo siguiente: **i**) el "MTC" señala que del estudio de los títulos archivados de las partidas N° 00015738 y N° 04022242 se determinó que estos predios corresponden al Estado Peruano - Ministerio de Defensa Fuerza Aérea del Perú; sin embargo, al no obrar documentos técnicos en los mismos, no puede determinarse la existencia de duplicidad entre las referidas partidas y "el predio"; y, **ii**) respecto a la superposición de "el predio" con el Lote Proceso Simplificado de nombre LXXIX, indica que el Aeropuerto Guillermo Concha Iberico, así como las ciudades de Piura y Castilla se encuentran ubicadas sobre zonas de concesiones petroleras, no habiéndose realizado un ejercicio efectivo de la actividad petrolera en dichos lugares, por lo que no habría impedimento alguno para efectuar la transferencia a su favor. En tal sentido, se tiene por levantadas las observaciones advertidas en "el Oficio", determinándose que el "MTC" ha cumplido con presentar los requisitos descritos en la "Directiva N° 001-2021/SBN".

13. Que, se ha verificado que la ejecución del "proyecto" ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional en el numeral 44) de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, "Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para ejecución de diversas obras de infraestructura".

14. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público o de dominio privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública,

interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

15. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, requerido para para la ampliación y mejoramiento de la infraestructura del Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico”; debiendo el “MTC” tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”.

16. Que, la “SUNARP”, queda obligada a registrar, libre de pago de derechos, los inmuebles y/o edificaciones a nombre del sector, gobierno regional o local al cual le pertenece el proyecto con la sola presentación de la solicitud correspondiente acompañada de la resolución de la SBN, esto de conformidad con el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

17. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución 041-2021/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 1253-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del predio 268,55 m² ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P15050194 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 157647, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC** para que sea destinado al Proyecto denominado: ampliación y mejoramiento de infraestructura del Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico”.

Artículo 2°. - La Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° I – Sede Piura, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.
POI 18.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

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

² De acuerdo al Artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.