

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0928-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 21 de octubre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 591-2021/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 246,00 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° P15050196 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 157648, (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° 3218-2021-MTC/19.3 presentado el 14 de junio de 2021 [S.I. 15144-2021 (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 14); **b)** informe técnico legal N° 008-2021-MTC/19.03-DDP/JAPV/CALZ (fojas 14 al 22); **c)** panel fotográfico (foja 23); **d)** copia informativa de la partida registral N° P15050196 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura (fojas 28 al 32); **e)** plano perimétrico - ubicación de “el predio” (foja 33); y, **f)** memoria descriptiva (fojas 34 al 35).

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° 02528-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2021 (foja 36), 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° P15050196 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 el Informe Preliminar N° 01008-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2021 (fojas 42 al 47), 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° P15050196 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 punto 4.4 y 4.5 del 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 9,67 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 fuera 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; y, **viii)** al consultar el visor de mapas de PETROPERU, se verifica que se encuentra dentro del Lote Proceso Simplificado de nombre LXXIX.

9. Que, en relación a lo expuesto, mediante el Oficio N° 03515-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de agosto de 2021 [en adelante, “el Oficio” (foja 48)], esta Subdirección comunicó al “MTC” que de la consulta realizada al visor de mapas de PETROPERU se verifica que “el predio” se encuentra dentro del Lote Proceso Simplificado de nombre LXXIX, otorgándole el plazo de tres (3) días hábiles contabilizados a partir de su notificación para que se pronuncie sobre la información proporcionada y si variará o no la solicitud, bajo apercibimiento que esta Subdirección continúe con el procedimiento, conforme lo dispone el numeral 5.11 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado el 23 de agosto de 2021 a través de la mesa de partes virtual del “MTC”, conforme consta del correo de acuse de recibo (foja 50); 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 de la notificación de “el Oficio” venció el 25 de agosto de 2021; habiendo el “MTC”, remitido el Oficio N° 4770-2021-MTC/19.03 presentado el 7 de setiembre de 2021 [S.I. N° 23085-2021 (fojas 63)], a efectos de pronunciarse respecto a lo advertido en “el Oficio”

11. Que, por otro lado, mediante Oficio N° 03690-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de agosto de 2021 (fojas 52), 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 “TUO del Decreto Legislativo N° 1192, razón la cual, se ha procedido a solicitar la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia que se detalla en el considerando séptimo; situación que se le comunica como titular registral de “el predio”, a efectos de que se abstenga de otorgar derechos sobre el mismo, según lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la Directiva N.º 001-2021/SBN, aprobada por la Resolución N.º 0060-2021/SBN.

12. Que, mediante Informe Técnico Legal N° 1258-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2021, se concluyó que si bien el “MTC” presentó la S.I. N° 23085-2021 fuera del plazo otorgado, también es cierto que conforme se indicó en “el Oficio”, que de no presentarla se continuaría con el presente procedimiento; debiéndose tener en cuenta además, que la información remitida permite corroborar que el “MTC” ha tomado conocimiento de la superposición de “el predio” con el Lote Proceso Simplificado de nombre LXXIX, agregando que dicha superposición no afecta propiedad de terceros, no habiendo variado el área de “el predio”; en ese sentido, al no haberse variado la solicitud de transferencia, corresponde continuar con la presente evaluación, determinando 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”, reasignando su uso para que ejecute el proyecto

denominado: 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° 1258-2021/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 246,00 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° P15050196 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I, Sede Piura, con CUS N° 157648, 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.