

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0035-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1019-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por el Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio 252,40 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° P15050202 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 176326, (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, 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 51^o y 52^o del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante escrito s/n presentado el 26 de setiembre de 2022 [S.I. 25344-2022 (foja 2)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC, representado por el entonces Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, Javier Boyer Merino (en adelante, “MTC”), solicitó la Transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para el proyecto denominado “*Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico”, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura*” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 3 al 9); **b)** informe de inspección técnica (fojas 10 y 11); **c)** panel fotográfico (foja 12); **d)** plano perimétrico - ubicación de “el predio” y memoria descriptiva (fojas 13 al 15).

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”).

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° 03599-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2022 (foja 16), 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° P15050202 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 “TUO 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 Oficio N° 04046-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de octubre de 2022 (fojas 20 y 21), notificado con fecha 21 de octubre de 2022 (foja 20), se hace de conocimiento como entidad titular de “el predio” al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que el “MTC” ha solicitado transferencia de “el predio”, en el marco del “TUO 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 de la norma en mención.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 01323-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de octubre de 2022 (fojas 22 al 32), 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° P15050202 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, en estado suspendido y de uso vivienda, constituyendo un bien de dominio privado del Estado; **ii)** cuenta con zonificación de Zona de Reglamentación Especial 5 (ZRE5), de acuerdo a la Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP del 4 de setiembre de 2014; **iii)** de acuerdo al punto 3 del Informe de Inspección Técnica, se encuentra ocupado por una edificación - vivienda, en posesión de terceros; **iv)** no se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios

rurales, poblaciones indígenas o comunidades, concesiones mineras, líneas de transmisión de electricidad, gas ni hidrocarburos, fajas marginales, áreas naturales protegidas y sitios arqueológicos; v) existe una diferencia de 3,75 m² entre el área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico con el área solicitada, la misma que se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales según la Directiva N° 01- 2008-SNCP/CNC; vi) de la consulta al Visor BGR SUNARP, se advierte superposición grafica parcial con las partidas nros. 00015738 y 04022242, inscritas a favor del Supremo Gobierno y del Ministerio de Defensa – Fuerza Área del Perú, respectivamente.

10. Que, en atención a lo expuesto en los numerales i), iii) y vi) señalados en el considerando precedente, se procedió con la evaluación legal correspondiente, a fin de determinar la continuación del presente procedimiento; en ese sentido, teniendo en cuenta los argumentos mencionados por el “MTC” en su Plan de Saneamiento Físico Legal, se concluyó lo siguiente: **i)** en relación a la partida P15050202, se advierte que ésta se encuentra en estado suspendido por el proceso de formalización al estar adyacente al Aeropuerto Capitán Fap Guillermo Concha Ibérico, según consta de la Resolución N° 069-2000-COFOPRIOJAPTSC del 4 de julio de 2000 emitida por COFOPRI; **ii)** respecto a la ocupación y posesión de “el predio”, se señala la existencia de una edificación con más de 10 años de antigüedad; asimismo, precisan que sus ocupantes no cuentan con documento de fecha cierta; razón por la cual, se le reconocerá las mejoras encontradas en el inmueble y/o gastos de traslado, descartando de esta manera el supuesto establecido en el numeral 6.3 del artículo 6° del “TUO del D.L. 1192”; por lo tanto, la solicitud de transferencia no se afecta derecho de terceros; no obstante, dicha situación se califica como carga, de conformidad con literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; y, **iii)** respecto a la superposición con las partidas nros. 00015738 y 04022242, se precisa en el Plan de Saneamiento físico legal, sobre esta última, que en la inspección de campo se corroboró que físicamente no existe ocupación por el Ministerio de Defensa; asimismo, el “MTC” determinó que en el título archivado de las citadas partidas, no existe información técnica suficiente que diera mérito a la inscripción de los predios para determinar exactamente su ámbito; por lo que dicha duplicidad de partidas se encuentra regulada en el artículo 56° y 62° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal sentido, de la evaluación técnico legal efectuado, se ha determinado que el “MTC” ha cumplido con presentar los requisitos descritos en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

11. Que, se ha verificado que la ejecución de “el 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*” (en adelante “Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025”).

12. 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 privado del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

13. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, para que se destine al proyecto denominado: “*Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico”, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura*”.

14. 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.

15. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

16. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”¹.

¹ Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

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° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 036-2023/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2023.

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 252,40 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° P15050202 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 176326, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC** para que sea destinado al proyecto denominado: *“Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico”, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura”*.

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

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI Profesional de la SDDI