

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0045-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de enero del 2023

VISTO:

El Expediente N° 694-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por el Director de Disponibilidad de Predios, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del predio de 199,45 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° P15050215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 158181 (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 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, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 3602-2021-MTC/19.03 presentado el 5 de julio de 2021 [S.I. 16932-2021 (fojas 1 al 3)], el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, representada por la entonces Directora de Disponibilidad de Predios, Tania Francisca Macedo Pacherras (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 la obra de infraestructura denominada: “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, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 4 al 13); **b)** Informe Técnico Legal N° 015-2021-MTC/19.03-DDP/JAPV/CALZ (fojas 14 al 22); **c)** panel fotográfico (foja 23); **c)** copia informativa de la partida registral

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

N° P15150209 (fojas 28 y 29); y, **d)** plano perimétrico y de ubicación y su respectiva memoria descriptiva (foja 30 al 32).

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, 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° 02841-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de julio de 2021 (fojas 34 y 35), se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”), la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia de “el predio” a favor del “MTC”, en la Partida Registral N° P15050215 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”, la que obra inscrita en el asiento N° 00003 de la citada partida registral (foja 39).

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar N° 01158-2021/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2021 (fojas 40 al 44), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la calle Atahualpa Manzana A Lote 42 del asentamiento humano Talarita N° 321, en el distrito Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral N° P15050215 de la Oficina Registral de Piura y constituye un bien de dominio privado estatal; **ii)** cuenta con zonificación de Zona Reglamentación Especial 5 – ZRE5; **iii)** se encuentra ocupado por una vivienda, en posesión de la señora Estrellita Córdoba Viuda de Sandoval y la señora María del Pilar Sandoval Córdoba, afectado totalmente por el Plan Maestro de Desarrollo - PMD del aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con concesiones mineras, comunidades campesinas o nativas, reservas naturales ni patrimonio arqueológico; **v)** los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico legal se encuentran firmados por verificador catastral y conformes; y, **vi)** no presenta información gráfica digital en formato shapefile o DWG del plano perimétrico de “el predio”.

9. Que, en atención a lo expuesto en el numeral i) señalado en el considerando precedente, respecto a la partida registral N° P15050215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, sobre la cual recae “el predio”, cabe precisar que esta se encuentra en estado suspendido debido a que mediante la Resolución de Jefatura N° 069-2000-COFOPRI-OJAPTSCH de fecha 4 de julio de 2000 emitida por COFOPRI, se suspendió temporalmente la formalización del lote 42 de la Manzana A en el Registro Predial Urbano, por su ubicación adyacente al Aeropuerto Capitán Fap Guillermo Concha Ibérico, situación que fue señalada por el “MTC” en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado.

10. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 03630-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de agosto de 2021 (foja 45), notificado con fecha 23 de agosto de 2021 (foja 50), se hace de conocimiento como titular de “el predio” 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”, 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.

11. Que, en relación a lo expuesto, en el octavo considerando de la presente resolución, mediante el Oficio N° 03891-2021/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2021 [en adelante, “el Oficio” (fojas 51 y 52)], esta Subdirección comunicó al “MTC” que corresponde presentar el archivo digital en formato vectorial (VHP o DWG) del plano perimétrico del área a independizar, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001- 2021/SBN”.

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 15 de septiembre de 2021 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE al “MTC”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 51); 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”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 29 de setiembre de 2021; habiendo el “MTC” remitido, dentro del plazo otorgado, el Oficio N° 5250-2021-MTC/19.03 el 28 de septiembre de 2021 [S.I. N° 25297-2021 (foja 64)], a efectos de subsanar la observación comunicada en “el Oficio”.

13. Que, adicionalmente, mediante Oficio N° 0153-2023-MTC/19.03 presentado el 10 de enero de 2023 [S.I. 00640-2023 (foja 59)], el “MTC” remite información complementaria, en el cual señala que si bien es cierto “el predio” se encuentra ocupado por la señora Estrellita Córdoba Viuda de Sandoval y la señora María del Pilar Sandoval Córdoba, quienes manifiestan ser posesionarios con más de diez (10) años de posesión; sin embargo, no presentan documentación de fecha cierta que acredite dicha condición; por lo tanto, y de conformidad con la Tercera Disposición Complementaria Final del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se les reconocerá las mejoras y/o gastos de traslado, descartando el supuesto establecido en el numeral 6.3 del artículo 6° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”; por lo que, se infiere que la presente solicitud no afecta derechos de terceros.

14. Que, de la evaluación de la documentación presentada por el “MTC”, mediante el Informe Técnico Legal N° 0046-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de enero de 2023, se determinó que el “MTC” ha cumplido con presentar el archivo digital de la información de los documentos técnicos (plano perimétrico y memoria descriptiva), en formato vectorial DWG, en un único archivo en formato zip. Asimismo, respecto a la situación de los posesionarios (Estrellita Córdoba Viuda de Sandoval y María del Pilar Sandoval Córdoba), corresponde precisar que, si bien en el Plan de Saneamiento Físico Legal señalan que estos tienen una posesión de más de diez años, esta se desvirtúa con lo señalado en el considerando precedente; 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”. En ese sentido, se tiene por levantada la observación formulada mediante “el Oficio” y se concluye que el “MTC” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” es una obra de infraestructura de gran envergadura que ha sido declarada de necesidad pública e interés nacional en el numeral 44) de la Quinta Disposición Complementaria 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 la ejecución de diversas obras de infraestructura (en adelante, “Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025”).

16. 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”.

17. 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 a la ejecución de la obra de infraestructura denominada: “Aeropuerto “Capitán FAP Guillermo Concha Ibérico”, ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura”.

18. 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.

19. Que, 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”.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “MTC” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”².

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”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0046-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 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, respecto del predio de 199,45 m², ubicado en el distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, inscrito a nombre del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la Partida Registral N° P15050215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, Zona Registral N° I – Sede Piura, con CUS N° 158181, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, requerido para la ejecución de la obra: de infraestructura denominada: “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

² 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.