

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0526-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 987-2022/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 peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio 178,50 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° P15050183 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 157641, (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° 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 escrito s/n presentado el 26 de septiembre de 2022 [S.I. N° 25343-2022 (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 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 6); **b)** informe de inspección técnica (foja 7); **c)** panel fotográfico (foja 8); **d)** plano perimétrico - ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 9 y 10).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “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 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.

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° 03684-2022/SBN-DGPE-SDDI del 6 de octubre de 2022 (foja 11), 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° P15050183 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 “Decreto Legislativo N° 1192”, generándose el título N° 2022-03056974, el cual fue tachado (foja 14); sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

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° 03809-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 11 de octubre de 2022 (foja 16), notificado con fecha 12 de octubre de 2022 (foja 17), 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 “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° 01390-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre de 2022 (fojas 18 al 23), 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° P15050183 del Registro de Predios de la Oficina Registral 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 septiembre 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 superposición con comunidad campesina, zona o monumento arqueológico, concesión minera, red de electricidad, gas natural o hidrocarburos, faja marginal ni área natural protegida; **v)** de la consulta al Visor BGR SUNARP, se advierte superposición gráfica total con la Partida Registral N° 00015738, inscrita a favor del Ministerio de Defensa – Fuerza Área del Perú; y, **vi)** existe una diferencia de 16,94 m² entre el área resultante de la digitalización de las coordenadas del plano perimétrico con el área solicitada, la misma que no se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales según la Directiva N° 01- 2008-SNCP/CNC.

10. Que, en atención a lo expuesto en los puntos i) y iii) 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 y Legal, se concluyó lo siguiente: **a)** en relación a la partida P15050183, se advierte que ésta se encuentra en estado suspendido, debido a que mediante Resolución Jefatural N° 069-2000-COFOPRI-OJAPTSCH del 4 de julio de 2000 emitida por COFOPRI, se suspendió el proceso de formalización del lote 10 de la Manzana A en el Registro Predial Urbano, por su ubicación adyacente al Aeropuerto Capitán Fap Guillermo Concha Ibérico; y, **b)** 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 “Decreto Legislativo 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”.

11. Que, mediante el Oficio N° 01472-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de marzo de 2023 (foja 25), esta Subdirección comunicó al “MTC” las observaciones advertidas en los puntos **v)** y **vi)** del noveno considerando de la presente resolución, a fin de que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, 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 “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 28 de marzo de 2023, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE, al “MTC”, conforme al cargo de recepción (foja 26); 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, Ley del Procedimiento Administrativo General, 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 13 de abril de 2023; habiendo el “MTC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 3585-2023-MTC/19.03 presentado el 13 de abril de 2023 [S.I. N° 08928-2023 (foja 43 y 44)], a fin de subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”.

13. Que, evaluados los documentos presentados por el “MTC”, mediante Informe Preliminar N° 00559-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2023, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la superposición con la Partida Registral N° 00015738, se precisa en el Plan de Saneamiento Físico Legal 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 la citada partida, 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, situación que califica como carga, de conformidad con literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; y, **ii)** en relación a la diferencia de 16,94 m² entre el área resultante de la digitalización de las

coordenadas del plano perimétrico con el área solicitada, el “MTC” aclara que se requiere la totalidad del área inscrita en la Partida Registral N° P15050183, es decir, el área de 178,50 m², la cual será materia de saneamiento. En ese sentido, se concluye que el “MTC” ha subsanado las observaciones realizadas en “el Oficio” y cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

14. 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”).

15. 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 “Decreto Legislativo N° 1192”.

16. 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”.

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.

18. 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”.

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

De conformidad con lo establecido en el “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”, “Ley N° 27444”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 602-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192, del predio 178,50 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° P15050183 del Registro de Predios de la Oficina Registral Piura de la Zona Registral N° I - Sede Piura, con CUS N° 157641, 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.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la

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.

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

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