

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1085-2019/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente N° 609-2019/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 – Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, José Luis Pairazamán Torres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 80 000,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura – Proyecto Especial de Titulación de Tierras en la partida registral N° 04000398 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I - Sede Tumbes; signado con CUS N° 137937; en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante la “Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 433-2019-MTC/19.03 presentado el 21 de junio de 2019 (S.I. N° 20397-2019) (foja 01), el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por el Director de la Dirección de Disponibilidad de Predios – Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, José Luis Pairazamán Torres (en adelante “MTC”) solicitó la transferencia de “el predio” en mérito al Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y



Expropiación de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante el "T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192"), con la finalidad de ser destinado a la ejecución del proyecto denominado: **Aeropuerto "Capitán FAP Pedro Canga Rodríguez", ubicado en el distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes** (en adelante "el proyecto"). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** plano perimétrico y de ubicación y memoria descriptiva del área a independizar suscrito por la arquitecta Katia Vallenás, de junio de 2019 (fojas 2 a 3); **b)** Informe técnico legal N° 001-2019-MTC/19.03-DDP del 19 de junio de 2019 (fojas 4 a 8); **c)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 9 a 13); **d)** imágenes fotográficas (fojas 17 a 19); **e)** copia simple de las Resoluciones Directorales N° 161-2009-MTC/12 y N° 1023-2018-MTC/12 (fojas 20 a 26); **f)** copia simple de la partida registral N° 04000398 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, Zona Registral N° I – Sede Piura (fojas 28 a 45); **g)** copia simple del certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Piura, el 9 de enero de 2019 (fojas 51 a 55); **h)** copia simple del título archivado (fojas 57 a 63); y, **i)** archivo digital (foja 64).



4. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el "TUO del Decreto Legislativo N° 1192" constituye un procedimiento automático, en el que ha de verificarse que el proyecto en el que se sustenta el pedido de transferencia del predio estatal, sea de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, el cual ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, denominada "Directiva para la Inscripción y Transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192", aprobada mediante la Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante "Directiva N° 004-2015/SBN").



5. Que, el numeral 5.4 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que la información y documentación que el solicitante presente y la que consigne en el Plan de saneamiento físico y legal, adquieren la calidad de Declaración Jurada.

6. Que, el numeral 6.2 de la "Directiva N° 004-2015/SBN" establece que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el solicitante, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la SBN, tales como la inspección técnica del predio, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.



7. 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 efectos de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por éste en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal bajo su plena responsabilidad.


8. Que, se ha verificado que el proyecto denominado: **Aeropuerto "Capitán FAP Pedro Canga Rodríguez", ubicado en el distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes**, ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, encontrándose consignando en el numeral 43 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" y modificatorias.

9. Que, mediante Oficio N° 2148-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2019 (foja 187), 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° 04000398 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° VI - Sede Piura, en atención al




RESOLUCIÓN N° 1085-2019/SBN-DGPE-SDDI

numeral 41.2 del artículo 41 del "Decreto Legislativo N° 1192". Cabe señalar, que la anotación preventiva obra inscrita en el asiento D00001 de la referida partida registral (foja 344).




10. Que, evaluada la documentación presentada por el "MTC", el Plan de saneamiento físico y legal e inspección técnica, esta Subdirección emitió el Oficio N° 2625-2019/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2019 (foja 191), mediante el cual se comunicó a "MTC" las siguientes observaciones: **i)** en el plano perimétrico presentado se ha consignado el área de 77 708,32 m², lo cual discrepa con el área consignada en la memoria descriptiva y en su solicitud de transferencia, documentos en los cuales se señala el área de 80 000,00 m² (8.00 has.) (en adelante "primera observación"); **ii)** se observa que el plano perimétrico y memoria descriptiva han sido suscritos por la arquitecta Katya Vallenas, quien es verificador común; siendo que de acuerdo a lo regulado en el literal c) del numeral 5.3 de "la Directiva", estos documentos deben ser suscritos por verificador catastral (en adelante "segunda observación"); **iii)** se observa que "el predio" se superpone gráficamente con el predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 04003294 del Registro de Predios de Tumbes (en adelante "tercera observación"); y, **iv)** en los numerales 5.4 y 6.2 del Informe técnico legal se señala que sobre "el predio" se observan sembríos de arroz; sin embargo, en las fotografías presentadas se aprecia una edificación de ladrillos (en adelante "cuarta observación").



11. Que, mediante Oficio N° 01263-2019-MTC/19.03, presentado el 27 de setiembre de 2019 (S.I. N° 32161-2019) (foja 192), el "MTC" subsana las observaciones efectuadas, las que fueron revisadas por esta Subdirección, emitiéndose el Informe Preliminar N° 1276-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre de 2019 (fojas 342 a 343), el cual concluye lo siguiente:

14.1 Respecto a la primera observación



El "MTC" señala que la discrepancia corresponde a un área gráfica y no física y que se encuentra dentro del rango de tolerancia de 3% en predios mayores a 5 hectáreas; y asimismo, señala que los predios colindantes han sido adquiridos por el MTC, los mismos que serán acumulados para la conformación del Plan Maestro de Desarrollo de "el proyecto".

En tal sentido, "MTC" ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

14.2 Respecto a la segunda observación

"MTC" adjunta un (1) juego de plano perimétrico y memoria descriptiva firmada por el verificador catastral, Juan Raúl Espinoza Loyola.

Por lo expuesto, "MTC" ha subsanado la segunda observación advertida a su solicitud.

14.3 Respecto a la tercera observación

"MTC" indica que la partida registral N° 04003294 pertenece al "Predio Rústico Zaramilla" que se encuentra inscrito a favor de la Dirección General de Reforma


Agraria y Asentamiento Rural; y que esta superposición solo es gráfica y no afecta derechos de terceros; y asimismo, aclara que conforme lo inscrito en la ficha N° 1482, se independizó el predio Zarumilla Proyecto Puerto El Cura, que continúa en la partida registral N° 04000398, la cual es materia de transferencia en el presente procedimiento.

Por lo expuesto, "MTC" ha subsanado la tercera observación advertida a su solicitud.

14.4 Respecto a la cuarta observación


El "MTC" adjunta informe técnico legal en el cual se señala que sobre "el predio" se observan sembríos de arroz; y asimismo, señala que el al ocupante se le reconocerán las mejoras advertidas sobre el mismo.

Por lo expuesto, "MTC" ha subsanado la cuarta observación advertida a su solicitud.




12. Que, de acuerdo a lo expuesto en el anterior considerando, siendo que "MTC" cumplió con subsanar las observaciones advertidas a su solicitud de transferencia corresponde continuar con el presente procedimiento.

13. Que, 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 dominio privado para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, según el numeral 41.1) del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192". Consecuentemente, corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor del "MTC" para que sea destinado a la estructura denominada Cisterna C-2, requerida para la ejecución del proyecto denominado: **Aeropuerto "Capitán FAP Pedro Canga Rodríguez", ubicado en el distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes.**



14. Que, toda vez que se ha determinado que "el predio" forma parte de otro de mayor extensión, corresponde independizarlo de la partida registral N° 04000398 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I - Sede Piura.

15. Que, en consecuencia corresponde que esta Superintendencia emita la resolución administrativa que apruebe la transferencia de "el predio" a favor de "MTC", de conformidad con el numeral 1 del artículo 41° del T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192.



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 3 del artículo 41° del "T.U.O. 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 soles) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1192, y su Texto Único Ordenado, la Ley N° 29151, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 014-2017/SBN; y, el Informe Técnico Legal N° 1312-2019/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2019.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1085-2019/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 80 000,00 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito a favor del Ministerio de Agricultura – Proyecto Especial de Titulación de Tierras en la partida registral N° 04000398 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral N° I - Sede Tumbes; signado con CUS N° 137937, según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- Aprobar la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TUO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, con la finalidad que se destine al proyecto denominado: “ **Aeropuerto “Capitán FAP Pedro Canga Rodríguez”**”, ubicado en el distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes.

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Tumbes 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 N° 20.1.2.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES