



RESOLUCIÓN N° 0534-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º442-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC**, representado por el Director de Disponibilidad de Predios de la Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes, mediante la cual solicita la **INDEPENDIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 106.18 m² (0,0106 ha) que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Reque, en la Partida Registral N° 11005243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; con CUS N° 143541, (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.º29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.º29151”), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”) 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 el Oficio N° 1362-2020-MTC/19.03 presentada el 24 de junio de 2020 [S.I. N° 08911-2020 (foja 01 y 02)], el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – MTC** (en adelante “MTC”), representado por el Director de Disponibilidad de Predios – José Luis Pairazaman Torres, solicitó la independización y transferencia de inmueble de Propiedad del Estado, en mérito al artículo 41º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2019-VIVIENDA (en adelante, “T.U.O. del Decreto Legislativo N° 1192”) requerido para destinarse a la obra de Infraestructura denominada Aeropuerto “Capitán FAP José Abelardo Quiñones Gonzáles” (en adelante, “Proyecto”). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Informe Técnico Legal N° 012-2020-MTC/19.03-DDP/KVV/REGC (foja 03 al 06); **b)** panel fotográfico (foja 07); **c)** plan de saneamiento físico y legal (foja 08 al 13); **d)** plano de ubicación (foja 14); **e)** Copia de la Resolución Directoral N° 095-2012-MTC/12 y Resolución Directoral N° 989-2018-MTC/12(foja 16); **f)** plano de independización, memoria descriptiva (foja 18 y 19); **g)** Certificado de Búsqueda Catastral (foja 21).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del 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 que pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el sólo 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.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 004-2015/SBN, “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”)

6. 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; por su parte, el numeral 6.2 de la citada Directiva 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 de “el 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 éste 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 este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, mediante Oficio N° 01368-2020/SBN.DGPE-SDDI del 30 de junio de 2020 (foja 26), 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° 11005243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

9. Que, evaluada la documentación presentada por el “MTC”, mediante el Informe Preliminar n.°589-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de julio de 2020 (foja 28 al 30), se determinó que “el predio”: i) forma parte de un predio de mayor extensión y se encuentra ubicado en el distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito la partida n° 11005243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo ; ii) tiene una zonificación de OTROS USO -OU y se encuentra en uso de una vía carrozable, constituyéndose un bien de dominio público, sin edificación ni ocupantes; iv) respecto al área remanente invoca la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN; v) en la solicitud, en los Puntos 3.2 y 3.4.3.8 del informe técnico legal, así como los Puntos I, 4.1.1 y 5.1 del plan de saneamiento físico y legal, se indica que el predio forma parte del área mayor inscrita en la Partida 11005243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, señalando como titular registral al Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea del Perú; sin embargo, de los antecedentes registrales del CUS 118226 y la Resolución 1016-2018/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2018 (estado: inscrito) que aprobó una transferencia al MTC, se advierte que el titular registral de la propiedad inscrita en la Partida 11005243 es la Municipalidad Distrital de Reque (Concejo Distrital de Reque); vi) se advierte contradicción entre los Puntos 4.5 y 5.4 del informe técnico legal con el Punto 3.4.3.9 del mismo documento, siendo que en los primeros se indica que el predio solicitado está parcialmente usado por la calzada (asfalto) mientras que en el último punto se indica que el predio forma parte de un camino carrozable que sería adyacente a la calzada. Para efectos de análisis se ha considerado la aseveración que indica que el predio forma parte de un camino carrozable, por coincidir con lo apreciado en las fotografías de la inspección técnica; vii) el escaneo del plano perimétrico presentado en el expediente tiene baja resolución, tal es así que las coordenadas no son visibles con claridad y la firma es difusa, lo que podría tener repercusión en la etapa registral; viii) no se advierte el archivo digital de la documentación técnica; ix) no se presentó la Partida 11005243, no obstante en el presente caso, a partir de los antecedentes del CUS 118226 fue posible obtener los folios hasta el año 2019; y, x) relacionada a la Partida 11005243, obra el Título 87026-2020 presentado el 13 de enero de 2020 por un tercero (Estado: Observado/Suspendido).

10. Que, en relación a lo expuesto, mediante Oficio N° 01852-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de agosto de 2020, [en adelante “el Oficio” (foja 32)], esta Subdirección comunicó al “MTC” lo advertido en el punto v) al x) del informe antes citado, a fin que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándosele plazo de treinta (30) días hábiles; bajo apercibimiento de declararse el abandono del procedimiento, de conformidad con el artículo 202° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”).

11. Que, habiendo tomado conocimiento del contenido de “el Oficio”, tal como se acredita con la respuesta al mismo, mediante Oficio N° 2532-2020-MTC/19.03 presentado el 03 de setiembre de 2020 [S.I N° 13597-2020 (foja 33)], a través del cual el “MTC” pretende subsanar las observaciones requeridas para lo cual presenta la siguiente documentación: i) informe técnico legal N° 012-2020-MTC/19.03-DDP/KVV/REGC del 24 de junio de 2020 (fojas 35 al 38); ii) plan de saneamiento físico legal (fojas 40 al 45); y, iii) memoria descriptiva y plano perimétrico suscrito por el Ing. Juan Raul Espinoza Loyola (fojas 47 y 48).
12. Que, mediante Informe Preliminar N° 845-2020/SBN-DGPE-SDDI del 09 de setiembre de 2020 (fojas 49 y 50), se determinó que el “MTC”: i) presenta plan de saneamiento físico y legal e informe técnico legal, aclarando que “el predio” forma parte de la propiedad inscrita a favor de la Municipalidad Distrital de Reque, inscrita en la partida n° 11005243 del registro de predios de la Oficina Registral de Chiclayo; ii) en el informe técnico legal presentado, aclara que “el predio” se ubica en la zona auxiliar de la carretera Chiclayo – Pomalca, la cual tiene categoría de ruta vecinal (asfaltada), que no presenta vegetación ni edificaciones que muestren signos de vivienda de terceros, situación que se verifica en las 03 fotografías a color presentado; iii) presenta memoria descriptiva y plano perimétrico del área a independizar y transferir, así como los archivos técnicos en formato digital (vectorial); iv) con la S.I 13597-2020 presentó archivo vectorial (extensión dwg) del plano perimétrico, en el Datum PSAD56 que corresponde a la georeferenciación registral de la matriz. En consecuencia, el “MTC” ha cumplido con subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.
13. Que, “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública por ser una obra de infraestructura de interés nacional y de gran envergadura en el numeral 46) 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, “Ley n.° 30025”).
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 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”.
15. Que, el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere pertinente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas y la transferencia de los predios requeridos para la ejecución de obras de infraestructura comprendidos en la Ley, en la misma resolución.
16. Que, asimismo, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” establece que en los casos que el proyecto comprenda áreas de dominio público, expresamente declarados o identificados como tal a través de un acto administrativo o norma legal específica, como por ejemplo: áreas de aporte reglamentario, equipamiento urbano, vías, parques u otras áreas, independientemente del nivel de gobierno al que se encuentren adscritos, se dispondrá la reasignación del uso público, a los fines que se requiere, de manera conjunta con el acto de transferencia de titularidad de dicho bien en el marco de lo dispuesto por el 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”, reasignándose su uso, para que sea destinado a ejecución de la obra de Infraestructura denominada Aeropuerto “Capitán FAP José Abelardo Quiñones Gonzáles”
18. Que, de la revisión de los documentos técnicos presentados por el “MTC” y teniendo en cuenta que “el predio” forma parte de un predio de mayor extensión, resulta necesario previamente independizarlo de la Partida Registral N° 11005243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo de la Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo.
19. 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.º 1192”.
20. 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, "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"; 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", Ley N° 29151, "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; Directiva N° 004-2015/SBN, "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", Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 618-2020/SBN-DGPE-SDDI 26 de setiembre de 2020.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** de un área de 106.18 m² (0,0106 ha) que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito y provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Reque, en la Partida Registral N° 11005243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; con CUS N° 143541, conforme a 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 DECRETO LEGISLATIVO n.º 1192**, del área descrita en el artículo primero a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES - MTC**, para que se destine a la obra de Infraestructura denominada Aeropuerto "Capitán FAP José Abelardo Quiñones Gonzáles"

Artículo 3°.-La Oficina Registral de Chiclayo, Zona Registral N°II – Sede Chiclayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.

POI 20.1.2.11

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario