



RESOLUCIÓN N° 687-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 365-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – PROVÍAS NACIONAL**, representada por su Director Ejecutivo, Raúl Torres Trujillo, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DE ESTADO** del área de **9 644,86 m²**, ubicado en el distrito y provincia de Chepén, departamento de La Libertad, que forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña en la Partida Registral N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, con Registro CUS N° 22709, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, publicado el 03 de junio de 2012 (en adelante “el Reglamento”) y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2001, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “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 la SBN.

3. Que, mediante Oficio N° 671-2016-MTC/20, presentado el 25 de abril de 2016 (S.I. N° 10575-2016), el Ministerio de Transportes y Comunicaciones - PROVÍAS NACIONAL, representada por su Director Ejecutivo, Raúl Torres Trujillo (en adelante “PROVIAS”), peticona la transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, respecto a un área inicial de 4 298,00 m², ubicado en el distrito y provincia de Chepén,



departamento de La Libertad, que forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña en la Partida Registral N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, con Registro CUS N° 22709 (en adelante “el área inicial”); en virtud del artículo 41° 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” (en adelante “D. Leg. N° 1192”) (fojas 1-2). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple de publicación de la Resolución Ministerial N° 691-2008-MTC/02 del 10 de septiembre de 2008 en el Diario Oficial “El Peruano” (fojas 4-5); **2)** Certificado de Búsqueda Catastral de “el predio” expedido por la SUNARP el 2 de octubre de 2015 (fojas 8-10); **3)** copia simple de la Partida Registral N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén (fojas 12-19); **4)** Plan de Saneamiento Físico y Legal (fojas 20-29); **5)** Informe Técnico Legal expedido el 28 de marzo de 2016 (fojas 30-35); **6)** Informe de Inspección Técnica del 20 de marzo de 2016 (fojas 37-39); **7)** Acreditación de la Ing. Agrícola Maria Artemia Mimbela Cachay como Verificador Catastral de SUNARP (fojas 41); **8)** plano perimétrico y de ubicación del área matriz y área a independizar (fojas 43-45); **9)** memoria descriptiva del área matriz y área a independizar (fojas 50-54); y, **10)** Fotografías (fojas 57-58).



4. Que, el 23 de agosto de 2015 se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” el “D Leg. N° 1192” 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”.



5. Que, por otro lado la Disposición Complementaria Derogatoria del referido “D. Leg. N° 1192”, derogó la “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”, aprobado por la Ley N° 30025, a excepción de la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadoras. Cabe precisar que dicha disposición prevé el catálogo de proyectos declarados por ley expresa del Congreso de la República.



6. Que, asimismo es conveniente precisar que la Primera Disposición Complementaria Final del “D. Leg. N° 1192” dispone que lo establecido en él es de aplicación inmediata a los procedimientos en trámite sobre transferencia de inmuebles de propiedad del Estado para la ejecución de Obras de Infraestructura; adecuándose en la etapa en que se encuentren.

7. Que, en el caso concreto, a la fecha de publicación y vigencia del “D. Leg. N° 1192” ya se encontraba en trámite el presente procedimiento administrativo, razón por la cual corresponde su adecuación a la legislación vigente. En consecuencia, encontrándose en trámite el presente procedimiento administrativo a la entrada en vigencia del “D. Leg. N° 1192” le resultará aplicable dicho cuerpo normativo.

8. Que, es conveniente precisar que el “D. Leg. N° 1192” recopila los mismos supuestos de hecho relacionado con la transferencia predios del Estado, ya que establece en su numeral 41.1) del artículo 41° que los predios y/o edificaciones de propiedad estatal y de las empresas del Estado, requeridos para la ejecución de obras de infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos 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 sólo mérito de la resolución que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.



RESOLUCIÓN N° 687-2016/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, en atención a la nueva ley, esta Superintendencia emitió la Directiva N° 004-2015/SBN que regula la “Inscripción y transferencia de predios estatales requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobado por Resolución N° 079-2015/SBN del 14 de diciembre de 2015 (en adelante la “Directiva N° 004-2015/SBN”).

10. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el “D. Leg. N° 1192”, sigue siendo 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, bajo ley expresa.

11. Que, en ese sentido, el sub numeral 6.2.2) del numeral 6.2) del artículo VI) de la “Directiva N° 004-2015/SBN”, **señala que el procedimiento de transferencia se efectúa sobre la base de la información brindada por el titular del proyecto, 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 Zonificación y Vías.

12. Que, de conformidad con el numeral 5.4) del artículo V) de la “Directiva N° 004-2015/SBN” señala que la SBN, a través de la Subdirección respectiva, procederá a elaborar según corresponda la resolución que apruebe la transferencia o la primera inscripción de dominio, a favor del titular del proyecto, la cual estará sustentada en la información y documentación que éste haya brindado y determinado en el plan de saneamiento físico y legal al cual se ha hecho referencia, la misma que tendrá la calidad de Declaración Jurada.

13. 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 con el objeto de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular el proyecto y sustentado en el respectivo Plan de Saneamiento Técnico y Legal, bajo su plena responsabilidad.

14. Que, no obstante lo expuesto, el numeral 5.6) de la “Directiva N° 004-2015/SBN”, establece que: “En el supuesto que la SBN identifique una carga que no fue detectada por el titular del proyecto, se le notificará a fin que en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, se pronuncie si varía o no su pedido. De no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto en el plazo indicado, se procederá a la inscripción o transferencia del predio a su favor...”.

15. Que, en el caso en concreto se verifica que el Proyecto denominado: “Autopista del Sol (Trujillo – Chiclayo – Piura – Sullana)”, ha sido declarado de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, mediante el numeral 1), el cual forma parte del catálogo de proyectos descritos o enumerados en la Quinta Disposición



Complementaria Final de la "Ley N° 30025" aún vigente.

16. Que, el numeral 41.2) del artículo 41° del "D. Leg. N° 1192" concordado con el sub numeral 6.2.3) del numeral 6.2) del artículo VI) dispone que con el solo ingreso del pedido de transferencia por parte del sector, gobierno regional o gobierno local, y en un máximo de dos (2) días hábiles, la SBN debe solicitar la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia del inmueble en la partida registral correspondiente. El registrador inscribirá dicha anotación preventiva con el solo mérito de la solicitud efectuada, bajo responsabilidad.

17. Que, en aplicación de la normativa antes glosada, mediante el Oficio N° 1022-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2016, se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia de "el predio" a favor de "PROVIAS", en virtud del cual se generó el Título N° 2016-589729 del 4 de mayo de 2016 (fojas 92-93), acto que quedó inscrito en el asiento D000026 de la Partida Registral N° 04005058 (fojas 91).

18. Que, de las disposiciones legales antes descritas, se infiere que esta Subdirección se encuentra habilitada para llevar a cabo una calificación técnica y legal de las solicitudes derivadas de la aplicación del "D. Leg. N° 1192". En ese sentido, respecto al "área inicial" se emitió el Informe Brigada N° 640-2016/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2016 (fojas 61-63), según el cual se concluye lo siguiente:

"CONCLUSIONES:

- 4.1 PROVÍAS NACIONAL, solicitó la TRANSFERENCIA, en virtud del Decreto Legislativo N° 1192, del predio de 4 298,00 m² denominado PAS-TC06-CEPRI-008, situada en el Sector Ucupe, distrito de Chepén, provincia de Chepén, departamento de La Libertad, señalando que forma parte de la propiedad inscrita a favor de EL INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO-AUTORIDAD AUTÓNOMA DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA, en la Partida Registral N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, matriz correspondiente al registro CUS N° 22709 del SINABIP N° 1380 – La Libertad.
- 4.2 La finalidad de la Transferencia, es destinar "el predio" al proyecto vial denominado "Autopista del Sol (Trujillo, Chiclayo, Piura – Sullana)", el cual fue incorporado a la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley 30025, ítem 1).
- 4.3 De lo señalado en los documentos adjuntos a la solicitud, se aprecia que el predio solicitado se encuentra libre de ocupación, predio que será destinado a la Franja del Derecho de Vía del proyecto vial "Autopista del Sol", el mismo que forma parte de la Red Vial Nacional.
- 4.4 En relación al cumplimiento de requisitos, se han formulado dos observaciones:

- No presenta Certificado de Búsqueda Catastral, sin embargo, según el CRI del 2 de octubre de 2015 señala la existencia de 11 cargas/gravámenes y 12 títulos pendientes de inscripción; se deja constancia que la actualización e implementación de la base gráfica que obran en esta Superintendencia se viene efectuando de manera progresiva, por lo tanto no es posible determinar con exactitud superposiciones gráficas con predios inscritos que aún no se encuentran digitalizados, siendo necesario para esos efectos la presentación de un Certificado de Búsqueda Catastral actualizado, lo que debe ser evaluado por el responsable legal correspondiente.

- En ese mismo aspecto, en la solicitud y en los Puntos 5.2.3, 5.2.4 y 5.2.5 del Plan de Saneamiento, se indica que se adjunta el correspondiente Certificado Registrales Inmobiliarios (CRI), que publicitan las Cargas y/o Gravámenes existentes, sobre el predio materia de Independización y Transferencia; sin embargo, de encontrarse cargas y/o gravámenes no consignados en el CRI, PROVÍAS NACIONAL "declara conocerlos y varía el petitorio incluyéndolos".

El indicado CRI, fue emitido el 2 de octubre de 2015, el que fue emitido respecto a la matriz inscrita en la Partida N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén, en el que se listan 11 cargas y/o gravámenes y, a esa fecha, 12 títulos pendiente de calificación.

- Respecto al área solicitada de 4 298,13, no corresponde al polígono producto del ploteo de las coordenadas que figuran en el cuadro de datos técnicos del Plano (Lámina U-01), resultando un área gráfica de 9 644,86 m², distinta al área solicitada. En este caso, el responsable legal correspondiente deberá solicitar la





RESOLUCIÓN N° 687-2016/SBN-DGPE-SDDI

rectificación o ratificación del área.

19. Que, en atención al considerando que antecede, mediante Oficio N° 1041-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de mayo de 2016 (fojas 74-75), esta Subdirección comunica a "PROVIAS" las observaciones encontradas en el expediente remitido; asimismo, mediante Oficio N° 1224-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio (fojas 76) se le traslada las observaciones de carácter técnico que fueran formuladas por la SUNARP con la esquila de observación emitida el 19 de mayo de 2016, respecto al Título N° 2016-589729 (fojas 70).

20. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 1167-2016-MTC/20, presentado el 15 de julio de 2016 (S.I. N° 18805-2016) (fojas 77), "PROVIAS" subsana las observaciones técnicas advertidas por la SUNARP (fojas 78-84).

21. Que, revisados los documentos remitidos por "PROVIAS" con los que pretende subsanar la observación, mediante Oficio N° 1951-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de septiembre de 2016, se efectúan nuevas observaciones: "La nueva área solicitada (según plano perimétrico y memoria descriptiva presentadas como subsanación) es 9 644,86 m², la cual discrepa con el área señalada en el Plan de Saneamiento Físico y Legal, el Informe Técnico Legal del 28.03.2016 e Inspección Técnica del 20.03.2016, en los que se señala un área de 4 298.13 m²; por lo que deberá presentar: nuevo Plan de Saneamiento Físico y Legal, nuevo Informe Técnico Legal y nueva Inspección Técnica consignando el área actual solicitada, debidamente visados por los profesionales designados por el titular del proyecto" (fojas 95).

22. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 1842-2016-MTC/20, presentado el 7 de octubre de 2016 (S.I. N° 27485-2016) (fojas 96), "PROVIAS" adjunta los documentos requeridos y detallados en el considerando precedente, aclarando que el área de transferencia corresponde a 9 644,86 m², ubicado en el distrito y provincia de Chepén, departamento de La Libertad, que forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña en la Partida Registral N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, con Registro CUS N° 22709 (en adelante "el predio") (fojas 97-117).

23. Que, en ese sentido de la revisión de la documentación presentada por "PROVIAS" y teniendo en cuenta la documentación técnica remitida por dicha entidad, es necesario independizar el área de 9 644,86 m², de la Partida Registral N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén.

24. Que, tomando en consideración lo antes señalado, 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 del Estado, razón por la cual, debe aprobarse la transferencia de "el predio", a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – PROVIAS NACIONAL** con la finalidad que ejecute el proyecto denominado: **"Autopista del Sol (Trujillo – Chiclayo – Piura –**



Sullana)".

25. Que, en consecuencia, corresponde que esta Superintendencia emita la Resolución que apruebe la transferencia de "el predio" a favor del "PROVIAS", de conformidad con el numeral 1) del artículo 41° del "D. Leg. N° 1192".

26. Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante 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 "D. Leg. N° 1192".

27. Que, sólo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (un sol con 00/100) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el D. Leg. 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", la Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias 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", la 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, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Resolución N° 035-2011/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 802-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de octubre de 2016.



SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **9 644,86 m²**, ubicado en el distrito y provincia de Chepén, departamento de La Libertad, que forma parte de un área de mayor extensión inscrito a favor del Instituto Nacional de Desarrollo – Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña en la Partida Registral N° 04005058 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, con Registro CUS N° 22709; según la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 2°.- Aprobar la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO** del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución a favor del **MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES – PROVIAS NACIONAL**, en aplicación 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", con la finalidad se ejecute el proyecto denominado: "**Autopista del Sol (Trujillo – Chiclayo – Piura – Sullana)**".

Artículo 3°.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Chepén de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, y comuníquese.

POI N° 5.2.2.12



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES