

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0865-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 950-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, representado por el Director de la Dirección de Articulación de Inversiones, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556** respecto del área de 18.06 m² (0,0018 ha), que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y del Concejo Provincial de Talara, en las partidas registrales nros. 11023138 y 03004256 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n° I - Sede Piura, respectivamente, registrado con CUS n° 186075 (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 Oficio n° 0221-2023-ARCC/DE/DAI presentado el 20 de agosto de 2023 [S.I. n° 22386-2023 (foja 2)], la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios (en adelante, "ARCC"), representada por el Director de la Dirección de Articulación de Inversiones, Raphael Anaya Caldas, solicita la transferencia por Leyes Especiales de "el predio", en el marco del Texto Único Ordenado de

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

la Ley n° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por el Decreto Supremo n° 094-2018-PCM (en adelante el “TUO de la Ley n° 30556”), requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Drenaje Pluvial Integral de la Ciudad de Talara del Distrito de Pariñas - Provincia de Talara - Departamento de Piura” – CUI 2532763 (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento físico legal (fojas 5 al 8); **b)** informe de inspección técnica y panel fotográfico de “el predio” (fojas 9 y 10), **c)** memoria descriptiva, plano de ubicación, plano perimétrico y plano de diagnóstico de “el predio” (fojas 11 al 16); y, **d)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2023-2776427 (fojas 17 al 19); **e)** copia informativa de la partida registral n° 03004256 (fojas 20 al 22); y, **f)** certificado registral inmobiliario de la partida registral n° 11023138 de la Oficina Registral de Sullana (fojas 23 al 130).

3. Que, el artículo 1° del “TUO de la Ley n° 30556”, declara de prioridad, de interés nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante Decreto Supremo n° 091-2017-PCM, en adelante “el Plan”, con enfoque de gestión del riesgo de desastres, para la reconstrucción y construcción de la infraestructura pública y viviendas afectadas por desastres naturales con un nivel de emergencia 4 y 5, así como para la implementación de soluciones integrales de prevención.

4. Que, según el numeral 2.1 del Artículo 2° del “TUO de la Ley n° 30556”, en relación al Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, precisa que es de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno y es aprobado por Decreto Supremo con voto aprobatorio del Consejo de Ministros a propuesta de la Autoridad a que se refiere el artículo 3° de la presente Ley.

5. Que, el numeral 9.5 del artículo 9° del “TUO de la Ley n° 30556”, dispone que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a solicitud de las Entidades Ejecutoras, en un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados desde la fecha de la solicitud, emite y notifica la resolución administrativa. Dentro del mismo plazo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solicita a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción correspondiente. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial; asimismo, el citado artículo dispone que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos queda obligada a registrar los inmuebles y/o edificaciones a nombre de las Entidades Ejecutoras; disponiendo finalmente que, en todo lo no regulado y siempre que no contravenga el presente numeral es de aplicación supletoria el 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 (en adelante “Decreto Legislativo n° 1192”).

6. Que, por su parte, el numeral 57.1 del artículo 57° del Reglamento de la Ley n° 30556, aprobado por Decreto Supremo n° 003-2019-PCM (en adelante, “Reglamento de la Ley n° 30556”) faculta a esta Superintendencia o a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, según corresponda, a aprobar la transferencia u otorgar derechos a favor de las Entidades Ejecutoras respecto de los predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación de “el Plan”, excluyendo en su numeral 57.2 a los predios de propiedad privada, inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico y las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios y aquellos de propiedad o en posesión de las comunidades campesinas y nativas y reservas indígenas.

7. Que, el inciso 58.1. del artículo 58 del “Reglamento de la Ley n° 30556” enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios o bienes inmuebles estatales en el marco del citado Plan, conforme detalle siguiente: **a)** Informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico y legal del predio estatal requerido, firmado por los profesionales designados por la entidad solicitante, donde se precisa el área, ubicación, linderos, ocupación, edificaciones, titularidad del predio, número de partida registral, procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, superposiciones, duplicidad de partidas, reservas naturales, de ser caso, que afecten al predio; **b)** Certificado de búsqueda catastral, con una antigüedad no mayor a

tres (3) meses; **c)** Planos perimétricos y de ubicación en coordenadas UTM en sistema WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital e impreso, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos; **d)** Memoria descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos.

8. Que, en ese sentido, el procedimiento de transferencia de predio por leyes especiales, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico legal, documentos que adquieren calidad de declaración jurada de conformidad con el numeral 58.2 del artículo 58° del “Reglamento de la Ley n° 30556”, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la “SBN”, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros.

9. Que, en tal contexto, respecto a la competencia de la SBN, en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (fojas 5 al 8), la “ARCC” señaló que “el predio” se encuentra ocupado por edificaciones y/u obras complementarias, existiendo ocupación de pobladores quienes lo usan como vivienda y/o corrales; cabe precisar que dichas edificaciones no son de competencia de la “DGA”²; por lo que, la entidad competente para aprobar el acto administrativo es la “SBN”, en consecuencia, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento administrativo.

10. Que, se procedió a evaluar los documentos presentados por la “ARCC”, emitiéndose el Informe Preliminar n° 01018-2023/SBN-DGPE-SDDI del 28 de agosto de 2023 (fojas 138 al 143), el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y del Concejo Provincial de Talara en las partidas registrales nros. 11023138 y 03004256 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, respectivamente; por lo que, existe duplicidad de partidas registrales; **ii)** en el Plan de saneamiento físico legal (en adelante, PSFL) señala que presenta ocupaciones de pobladores que lo usan como vivienda y/o corrales, con quienes se encuentran en trámite de reconocimiento de mejoras al amparo del “Decreto Legislativo 1192”, asimismo precisa que no existe posesionarios; **iii)** no se advierten solicitudes de ingreso ni procesos judiciales sobre su ámbito; **iv)** no se superpone con predios rurales, comunidades campesinas, zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica, fajas marginales, ni áreas naturales protegidas; **v)** revisado el geoportal GEOLLACTA-COFOPRI, se superpone con la lotización del Asentamiento Humano Luciano Castillo; **vi)** revisada la Carta Nacional 1/25 000, se encuentra sobre polígono urbano que colinda con una quebrada s/n, lo cual se corrobora con la imagen satelital de Google Earth; **vii)** revisado el geoportal del SIGRID del CENEPRED, se encuentra dos escenarios de riesgo por lluvias asociadas al fenómeno de El Niño: susceptibilidad a movimientos en masa (alto riesgo) e inundaciones (medio riesgo), acorde con lo señalado en el PSFL; **viii)** revisada la partida registral n° 03004256, consta inscrito el Plano de Lotización del Asentamiento Humano Luciano Castillo, aprobada por Resolución de Alcaldía n°1260-12-96-MPT del 27.12.96, no obstante, en el PSFL, no se ha identificado dicha lotización ni se ha precisado sobre que lotes estaría recayendo el área solicitada; **ix)** en el literal b) del numeral IV.1.2 del PSFL señala que “el predio” es ribereño al mar, que se ubica dentro de la franja de 200 metros contigua a la franja de 50 metros de la zona de playa, denominada ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO; no obstante, de la consulta en el Geoportal SBN “Base Temática”, se advierte que no recae sobre la ZDR; **x)** presenta los documentos técnicos correspondientes al área de transferencia debidamente firmados por verificador catastral autorizado; **x)** respecto al área remanente, se acogen a la cuarta disposición complementaria final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP.

11. Que, en atención a lo expuesto, mediante Oficio N° 03875-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2023 [en adelante “el Oficio” (foja 144)], esta Subdirección comunicó a la “ARCC” las

² En virtud de lo establecido en el literal h) del artículo 5° de la Directiva N° 0002-2021-EF/54.01, denominada “Directiva que regula los Actos de Adquisición y Disposición Final de Bienes Inmuebles”, aprobada con Resolución Directoral N° 0009-2021-EF/54.01, se define como “**edificación**” a la “[o]bra de carácter permanente destinada al cumplimiento de los fines de las entidades públicas, la cual incluye las instalaciones fijas y complementarias que forman parte de la edificación; así como, las instalaciones realizadas con elementos como drywall, superboard, fibra block, entre otros similares”.

observaciones advertidas en los ítems **viii)** y **ix)** del informe citado en el considerando precedente, otorgándole el plazo de cinco (5) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento de conformidad con lo establecido en el artículo 59° del “Reglamento de la Ley N° 30556”, modificado mediante Decreto Supremo N° 155-2019-PCM.

12. Que, “el Oficio” fue notificado el 29 de agosto de 2023, a través de la casilla electrónica³, conforme consta en el acuse de recibo (foja 146), 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 6 de setiembre de 2023; habiendo la “ARCC”, remitido dentro del plazo otorgado, el Informe N° 001-2023-2532763-QPOL-PQ6U-013 presentado el 6 de setiembre de 2023 [S.I. N° 24259-2023 (fojas 147 al 274)], a efectos de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”. Asimismo, de forma complementaria, se adjunta, entre otros, el Oficio N° 264-2023-ARCC/DE/DAI presentado el 7 de setiembre de 2023 [S.I. N° 24431-2023 (fojas 275 al 413)].

13. Que, de la revisión integral de la documentación presentada por la “ARCC”, mediante Informe Técnico Legal 0966-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2023, se concluyó lo siguiente: **i)** en relación a la inscripción del Plano de Lotización del Asentamiento Humano Luciano Castillo en la partida registral n° 03004256, que no fue advertida en el PSFL, la “ARCC” precisa que, revisada la citada partida registral, se advierte que “el predio” recae sobre “área libre” del Asentamiento Humano Luciano Castillo, encontrándose fuera de la lotización aprobada mediante Resolución de Alcaldía N°1260-12- 96-MPT de fecha 27/12/96; por lo que, el área solicitada es de propiedad estatal, en tal sentido, no se estaría afectando propiedad privada; **ii)** en relación a la discrepancia advertida entre el PSFL y la Base Temática del Geoportal de la SBN, la “ARCC” señala que *en el aplicativo de playas de la SBN (ZPP), se observa que “el predio” se encontraría fuera de la Ley de Playas; al respecto, se advierte que en el visor de SUNARP, se observa que “el predio” se encuentra dentro de la franja de 200 metros de la zona de playa; por lo que, a efectos de la inscripción registral, prevalece la Base Gráfica registral de la SUNARP.* No obstante, esta Subdirección contrastó el polígono del predio con la base gráfica SUNARP, el Geoportal SBN “Base Temática” y las imágenes de Google Earth, respecto a la proyección de la Zona de Dominio Restringido, determinando que “el predio” se encuentra fuera de la Zona de Dominio Restringido; por lo que, teniendo en cuenta que no existe afectación de la misma, se tendrá como subsanado. En tal sentido, se concluye que la “ARCC” ha cumplido con presentar los requisitos señalados en el “Reglamento de la Ley n° 30556”, razón por la cual se puede continuar con la evaluación del presente procedimiento.

14. Que, habiéndose determinado la existencia de cargas sobre “el predio”, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 61° del “Reglamento de la Ley n° 30556”, según el cual, *“[l]a existencia de cargas como: anotación de demanda, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, ocupaciones ilegales, superposiciones, duplicidad de partidas, reservas naturales, no limitan el otorgamiento de derechos de uso o la transferencia del predio estatal. Corresponde a la Entidad Ejecutora efectuar los trámites o coordinaciones necesarias para obtener la libre disponibilidad del área en relación a la ejecución del Plan. Estas circunstancias deben constar en la Resolución que aprueba el acto. Es responsabilidad de la Entidad Ejecutora efectuar la defensa judicial, administrativa o extrajudicial del predio sobre el proceso de saneamiento iniciado”* (el subrayado es nuestro); en ese sentido, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

15. Que, de la revisión del contenido de “el Plan”, y teniendo en cuenta el numeral 3.1 del artículo 3° del “TUO de la Ley n° 30556”, se ha verificado que la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios es la encargada de liderar, implementar y, cuando corresponda, ejecutar “el Plan”; asimismo, se ha verificado que “el proyecto” se encuentra vinculado dentro de las principales intervenciones de

³ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera: “4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

prevención en la región Piura conforme lo precisado en el numeral 4.3.12.3 de “el Plan” e identificado en el portafolio de prevenciones de inundaciones pluviales, fluviales y movimientos de masas que forma parte del mismo. Además, se ha verificado en la Resolución de Dirección Ejecutiva n° 00102-2023-ARCC/DE, que formalizó el acuerdo de la Nonagésima Novena Sesión del Directorio de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios referido a la modificación de “El Plan”, Anexo n° 01.1, que dentro de las intervenciones se encuentra en el sub numeral 32.3.1 del citado anexo, el proyecto denominado “Mejoramiento y ampliación del servicio de drenaje pluvial integral de la ciudad de Talara del distrito de Pariñas - provincia de Talara - departamento de Piura”, señalando como su entidad ejecutora a la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios – RCC. En consecuencia, queda acreditada la competencia de la “ARCC” y que “el proyecto” forma parte del componente descrito en el literal b) del numeral 2.1 del “TUO de la Ley n° 30556”.

16. Que, en ese orden de ideas, de la revisión de la solicitud presentada por la “ARCC”, del informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico y legal, así como, del Informe Preliminar n° 01018-2023/SBN-DGPE-SDDI, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y del Concejo Provincial de Talara, no está comprendido dentro del supuesto de exclusión contenido en el numeral 57.2 del artículo 57° del “Reglamento de la Ley n° 30556” y la “ARCC” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el numeral 58.1 del artículo 58° del “Reglamento de la Ley n° 30556”; asimismo, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para aprobar la transferencia u otorgar derechos a favor de las Entidades Ejecutoras respecto de los predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación del Plan, en virtud numeral 57.1 del artículo 57° del “Reglamento de la Ley n° 30556”.

17. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “ARCC”, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento y ampliación del servicio de drenaje pluvial integral de la ciudad de Talara del distrito de Pariñas - provincia de Talara - departamento de Piura”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión, de conformidad con el literal b) del inciso 60.2 del artículo 60° del “Reglamento de la Ley n° 30556”. Cabe precisar que la “ARCC” se acoge a lo establecido en la cuarta disposición complementaria del reglamento de Inscripciones del E

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, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por la “ARCC” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n° 30556”, el “Reglamento de la Ley N° 30556”, el “TUO la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Decreto Legislativo n° 1192”, la Resolución n° 0066-2022/SBN, la Resolución n° 0063-2023/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 0966-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN, respecto del área de 18.06 m² (0,0018 ha), que forma parte del predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y del Concejo Provincial de Talara, inscrito en las partidas registrales n° 11023138 y 03004256 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n° I - Sede Piura, respectivamente, registrado con CUS n° 186075, 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 TEXTO UNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución a favor de **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento y ampliación del servicio de drenaje pluvial integral de la ciudad de Talara del distrito de Pariñas - provincia de Talara - departamento de Piura”.

Artículo 3°.- La Oficina Registral de Sullana de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n° I - Sede Piura, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Artículo 4°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, y comuníquese.

POI 18.1.2

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLANO DE INDEPENDIZACIÓN
AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS
2532763-QPOL-PQ6U-013

PROGRESIVA	INICIO (Km)	0+283	FIN (Km)	0+300
	MARGEN	DERECHO	LADO	DERECHO

OBJETIVO

El objeto de la presente es la de realizar la TRANSFERENCIA INTERESTATAL del área requerida por la entidad estatal Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, adscrita a la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM). En ese sentido, el procedimiento requiere de la elaboración de un Plan de Saneamiento Físico Legal y un expediente técnico acorde a lo dispuesto en los Art. 57 y 58 del Reglamento de la Ley N° 30556, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2019-PCM, publicado el 09.01.2019 y modificado por Decreto Supremo N° 155-2019-PCM, publicado el 14.09.2019; mediante los cuales se establecen los requisitos que el titular del proyecto deberá adjuntar a la solicitud de inscripción de transferencia. Para tales fines, se deberá tener en consideración lo dispuesto en el numeral 9.5 del artículo 9° del TUO la Ley N° 30556, aprobado por Decreto Supremo N° 094-2018-PCM, publicado el 08.09.2018, sobre la transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, que dispone que en todo lo no regulado y siempre que no contravenga con el citado numeral es de aplicación supletoria el 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.

1. TITULARES

		RUC/DNI
NOMBRE TITULAR	CONCEJO PROVINCIAL DE TALARA / ESTADO-SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES	RUC 20146713824 RUC 20131057823
CONDICIÓN JURÍDICA	PROPIETARIO	
PARTIDA ELECTRÓNICA	03004256 / 11023138	
NATURALEZA DEL TITULAR	ESTATAL	

2. ZONIFICACIÓN, TIPO Y USO DEL PREDIO

ZONIFICACIÓN	ZONA DE PROTECCION ECOLOGICA(ZPE)- APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N° 001-02-2000-MPT, MODIFICADA POR ORDENANZA MUNICIPAL N° 12-5-2005-MPT, CONCORDANTE CON LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 12-07-2012-MPT
TIPO DE PREDIO	URBANO
USO ACTUAL	VIVIENDA

3. UBICACIÓN

UNIDAD CATASTRAL ACTUAL	- / CUS 45908
UNIDAD CATASTRAL ANTERIOR	-
DENOMINACIÓN	A.H. LUCIANO CASTILLO
SECTOR	QUEBRADA POLITECNICO
DISTRITO	PARIÑAS
PROVINCIA	TALARA
DEPARTAMENTO	PIURA
REFERENCIA	VÍA PRINCIPAL CORRESPONDIENTE A LA RED VIAL DEPARTAMENTAL PI-100: TALARA – LOBITOS - PUNTA LA CRUZ - PUNTA ARGELIA - PUNTA RESTIN - DV. EL ALTO - CABO BLANCO - EL ÑURO-EMP. PE-1N



Ing. RAMIRO CASTRO LEUYACC
VERIFICADOR CATASTRAL
CIP 170720
CODIGO 012501VCPZRIX

4. DEL ÁREA A TRANSFERIR

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	ÁREA (m2)
ÁREA MATRIZ REGISTRAL P.E. 11023138	116889.1499	1168891498.58
ÁREA A TRANSFERIR A FAVOR DEL ESTADO PERUANO - ARCC	0.0018	18.06
AREA REMANENTE*	-	-

DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	ÁREA (m2)
ÁREA MATRIZ REGISTRAL P.E. 03004256	0.2560	2560.00
ÁREA A TRANSFERIR A FAVOR DEL ESTADO PERUANO - ARCC	0.0018	18.06
AREA REMANENTE*	-	-

5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA MATRIZ

LAS ÁREAS MATRICES de la Partida N°11023138 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana con titular ESTADO - SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES ha sufrido diversas independizaciones, así mismo, la partida N° 03004256 e la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana, con titular CONCEJO PROVINCIAL DE TALARA, recae sobre el área de mayor extensión inscrita en la partida N°11023138; motivo por el cual no se puede determinar el área actual de las partidas anteriormente mencionadas.

En tal sentido, nos acogemos a la señalado en la Cuarta Disposición Complementaria Final de la RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN que aprueba el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de la SUNARP - Supuesto excepcional de independización, que indica: "Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda".

6. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA PARA TRANSFERENCIA INTERESTATAL

ÁREA PARA TRANSFERENCIA INTERESTATAL

PLANO: 2532763-QPOL-PQ6U-013 - PT-01

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS, COLINDANCIAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL ÁREA PARA TRANSFERENCIA INTERESTATAL

	COLINDANCIA DEL ÁREA PARA TRANSFERENCIA INTERESTATAL - 2532763-QPOL-PQ6U-013	LONG. (m)
NORTE	COLINDA CON ÁREA REMANENTE DEL PREDIO DE P.E. 03004256 (DEL VÉRTICE 1 AL VÉRTICE 2)	15.55
ESTE	COLINDA CON ÁREA REMANENTE DEL PREDIO DE P.E. 03004256 (DEL VÉRTICE 2 AL VÉRTICE 3)	0.41
SUR	COLINDA CON LA QUEBRADA POLITECNICO (DEL VÉRTICE 3 AL VÉRTICE 4)	15.80
OESTE	COLINDA CON ÁREA REMANENTE DEL PREDIO DE P.E. 03004256 (DEL VÉRTICE 4 AL VÉRTICE 1)	2.20


Ing. RAMIRO CASTRO LEUYACC
VERIFICADOR CATASTRAL
CIP 170720
CODIGO 012501VCFZRIX

CUADROS DE DATOS TÉCNICOS

CUADRO DE COORDENADAS				WGS84 - 17S		PSAD56 - 17S	
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE	ESTE	NORTE
1	1-2	15.55	82°25'18"	469672.4321	9495424.4663	469929.1104	9495796.4887
2	2-3	0.41	167°36'59"	469687.4881	9495428.3731	469944.1664	9495800.3956
3	3-4	15.80	19°59'31"	469687.8968	9495428.3886	469944.5750	9495800.4110
4	4-1	2.20	89°58'12"	469673.2604	9495422.4290	469929.9387	9495794.4515
TOTAL		33.96					

* Para la transformación de las coordenadas desde el Datum WGS84 al Datum PSAD56 (Zona 17S), se ha utilizado la herramienta de conversión proporcionada por el software ARCGIS 10.3, teniendo en cuenta el parámetro de conversión "1".

7. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REMANENTE

Es necesario indicar que el área materia de Transferencia recae sobre la Partida N°11023138 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana con titular: ESTADO - SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES y la partida N° 03004256 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana, con titular: CONCEJO PROVINCIAL DE TALARA, haciendo imposible determinar el ÁREA REMANENTE, debido a la superposición antes mencionada. Por lo que, nos acogemos a la señalado en la Cuarta Disposición Complementaria Final de la RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 097-2013-SUNARP/SN que aprueba el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios de la SUNARP - Supuesto excepcional de independización, que indica: "Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda".

8. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

USO	VIVIENDA
RELIEVE	TERRENO CON PENDIENTES EMPINADAS, CON RELIEVES INCLINADAS APROXIMADAMENTE MAYORES A 15%
TIPO DE SUELO	SUELO ARENOSO Y CON PRESENCIA DE LIMOS.
TIPO DE RIEGO	-
ABASTECIMIENTO AGUA	-

9. OBSERVACIONES

- Área a Transferir de 18.06 m2, equivalente a 0.0018 Ha, a favor de La Autoridad para Reconstrucción con Cambios (ARCC)
- Para el presente caso, respecto al área remanente, es de aplicación lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria de la Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN que señala: "Tratándose de Independización de Predios en los que no sea factible Determinar el Área, los Linderos o Medidas Perimétricas del Predio Remanente, no se requerirá el Plano de este. En estos casos bastará con presentar el Plano del Área Materia de Independización, visado por la Autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda", toda vez que al existir diversas independizaciones en el predio matriz inscrito en la partida electrónica N° 03004256 / 11023138 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana, no se puede determinar con exactitud el área remanente de la misma, se adjunta el Certificado Registral Inmobiliario y búsqueda Catastral correspondiente.
- La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentran georeferenciados en los DATUM UTM, WGS84 y PSAD56, ZONA 17 Sur.
- Para la transformación de las coordenadas desde el Datum WGS84 al Datum PSAD56 (Zona 17S), se ha utilizado la herramienta de conversión proporcionada por el software ARCGIS 10.3, teniendo en cuenta el parámetro de conversión "1".


Ing. RAMIRO CASTRO LEUYACC
VERIFICADOR CATASTRAL
CIP 170720
CODIGO 012501VCPZRIX

- De las conclusiones del Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N° 2023-2776427 y de la revisión de la Base Gráfica de SUNARP, se determinó que el polígono presentado se ubica totalmente dentro de los predios inscritos en las partidas N° 03004256 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana y N° 11023138 de la Zona Registral N° I - Sede Piura, Oficina Registral de Sullana; por lo que se confirma la existencia de Duplicidad Registral. Es necesario mencionar que dicha superposición no limita el presente trámite debido a que la partida N° 03004256 recae sobre la matriz de mayor extensión inscrita en la partida N° 11023138, ambos de titularidad estatal; por lo que es de aplicación lo establecido en el Decreto Legislativo N°1559 el cual modifica el Decreto Legislativo N° 1192, incorporando el Art. 29.5 que señala que "En caso de duplicidad de partidas cuyo titular es el Estado, el registrador procederá, a solicitud del Sujeto Activo, al cierre de la Partida más reciente y, de ser el caso, a correlacionar los asientos registrales"
- La Quebrada no cuenta con faja marginal delimitada a la fecha.

PARIÑAS, MAYO DEL 2023


.....
Ing. RAMIRO CASTRO LEUYACC
VERIFICADOR CATASTRAL
CIP 170720
CODIGO 012501VCPZRIX