



RESOLUCIÓN N° 161-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de marzo de 2017

VISTO:

El Expediente N° 913-2016/SBNSDDI contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de las siguientes áreas (en adelante "los predios"):

1. 271,68 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101681;
2. 452,09 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12722215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101652;
3. 1 112,83 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 03246403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101654;
4. 598,15 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12722201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101655; y,
5. 61,54 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12722201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101656.

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, y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 el Oficio N° 1164-2016-VIVIENDA/OGA, presentado el 22 de noviembre de 2016 (S.I. N° 32151-2016) (fojas 1 a 3), el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de “los predios”, con la finalidad de destinarlos al proyecto denominado “**PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA - PROVISUR**”, invocando 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” (en adelante el “Decreto Legislativo N° 1192”). Para tal efecto, presentó los respectivos Planes de Saneamiento Físico Legales (fojas 24 a 168).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del “Decreto Legislativo N° 1192” establece 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 solo mérito de la resolución administrativa que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

5. Que, en este orden de ideas, el procedimiento administrativo regulado en el “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.

6. Que, el “Decreto Legislativo N° 1192” 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”).

7. Que, en ese sentido, el numeral 6.2.2 de la “Directiva N° 004-2015/SBN” dispone 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 u obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o Zonificación y Vías.

8. Que, la SBN procede a elaborar, según corresponda, la resolución que apruebe la transferencia o la primera inscripción de dominio, a favor del titular del proyecto, **teniendo como sustento la información y documentación que el titular del proyecto haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, información y documentación que tienen la calidad de Declaración Jurada**, de conformidad con el numeral 5.4 de la “Directiva N° 004-2015/SBN”.

9. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se tiene que el **estudio técnico-legal del área materia de solicitud, es de EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD del sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto y que solicita la transferencia.**





RESOLUCIÓN N° 161-2017/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, asimismo, 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 y sustentado en el respectivo Plan de Saneamiento técnico y legal, bajo su plena responsabilidad.**

11. Que, de otro lado, es oportuno acotar que la Disposición Complementaria Derogatoria del "Decreto Legislativo N° 1192" derogó 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 30025"), a excepción de su Quinta Disposición Complementaria Final y las Disposiciones Complementarias Modificadorias.



12. Que, en el caso en concreto, se verifica que la ejecución del proyecto denominado: **"PROVISIÓN DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA - PROVISUR"** ha sido declarada de necesidad pública, de interés nacional y de gran envergadura, mediante el numeral 112) de la Quinta Disposición Complementaria Final de la "Ley 30025".

13. Que, el numeral 41.2) del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192" 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 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".



14. Que, mediante el Oficio N° 077-2017/SBN-DGPE-SDDI del 12 de enero de 2017 (fojas 192) (en adelante "el oficio"), se observó lo siguiente:

"(...)

Respecto de la Partida Registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima

1. Respecto a la propiedad según el asiento 3, fojas 451 – tomo 868 que continua en la Partida Registral N° 11100712 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, de la Oficina Registral de Lima, y del estudio de los títulos archivados "el predio" sería de propiedad de terceros (Compañía Inmobiliaria Balnearios Sociedad Anónima "C.I.B.S.A.").
2. En relación a la propiedad inscrita en la Partida Registral N° 11100712, ésta presenta 91 folios, de los cuales el administrado presenta únicamente 10 folios, además reconoce que el propietario del predio es Compañía Inmobiliaria Balnearios Sociedad Anónima "C.I.B.S.A."
En el asiento B00002, del folio 91, fecha 25 de mayo del 2015 SDAPE inscribe un área de 169 951,25 m² de "área libre" a favor del Estado, y según la resolución N° 405-2015/SBN-DGPE-SDAPE que indica: el asiento B00002: "la urbanización contaba con un área total de 346 131,00 m² de los cuales 176 179,75 m² corresponden al área útil (dentro del cual se encuentra el predio solicitado), y 169 951,25 m² a áreas libres (destinado a proveer

espacios de aireación y recreo para satisfacer las necesidades mínimas vitales de la población), según plano de lotización.

3. De lo analizado en los documentos que adjunta el administrado se concluye que el predio solicitado no se encuentra inscrita en el asiento B00002, de la partida registral N° 1100712, que inscribe a favor del Estado un área libre de 169, 951,25 m², por lo cual no operaría la transferencia (...).

15. Que, en respuesta, mediante el Oficio N° 19-2017-VIVIENDA-VMCS-DGPPCS/DEPPCS, presentado el 1 de febrero de 2017 (S.I. N° 03176-2017), se subsanó las observaciones formuladas mediante “el oficio” (fojas 193 a 199).

16. 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 de “el Ministerio”, con la finalidad que ejecute el proyecto denominado: “**PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA – PROVISUR**”.

17. Que, en consecuencia, corresponde a esta Superintendencia emitir la resolución administrativa que apruebe la transferencia de “los predios” a favor del “el Ministerio”, de conformidad con el numeral 1) del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

18. Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 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 “Decreto Legislativo N° 1192”.

19. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta que de acuerdo con lo prescrito por el numeral 5) del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192” la entidad o empresa estatal ocupante de los predios y/o edificaciones requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, tiene un plazo de treinta (30) días hábiles, contados desde la notificación de la resolución de la SBN, para desocupar y entregar la posesión de los citados inmuebles, a favor del sector, gobierno regional o gobierno local al cual pertenece el proyecto.

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

De conformidad con lo establecido en el D.L. 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, la Resolución N°018-2017/SBN-SG del 27 de febrero de 2016, y los Informes Técnico Legales N°0158-2017/SBN-DGPE-SDDI, N°0159-2017/SBN-DGPE-SDDI y N°0160-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de marzo de 2017, así como, los Informes Técnico Legales N°0189-2017/SBN-DGPE-SDDI y N°0190-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de marzo de 2017.





RESOLUCIÓN N° 161-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:



Artículo 1°.- Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN**, según la documentación técnica fundada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución, de los siguientes predios:

1. 271,68 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 11100712 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101681;
2. 452,09 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12722215 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101652;
3. 1 112,83 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 03246403 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101654;
4. 598,15 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12722201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101655; y,
5. 61,54 m² que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la Partida Registral N° 12722201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 101656.



Artículo 2°.- Aprobar la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** de los predios descritos en el artículo 1° de la presente Resolución, a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, con la finalidad se ejecute el proyecto denominado: **“PROVISIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO PARA LOS DISTRITOS DEL SUR DE LIMA – PROVISUR”**.

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

Regístrese y comuníquese.-

PIMJ/sac-jecc
P.O.I. 5.2.2.12



ABOG. PERCY IVÁN MEDINA JIMÉNEZ
Subdirector (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES