




RESOLUCIÓN N° 610-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 23 de septiembre de 2016

VISTO:




El Expediente N° 777-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TAMBOPATA**, representada por su Alcalde, Abog. Aldo Rengifo Kahn, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** que afecta al predio de 94 518,80 m², ubicado en el la Urbanización Municipal “Los Pioneros”, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida registral N° P57000919 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios (antes predio de 94 792,00 m², inscrito en la partida registral N° 11003920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, con Registro CUS N° 42970), respectivamente (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 (en adelante “la Ley”), 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 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 escrito presentado el 17 de febrero de 2012 (S.I. N° 02578-2012), la Municipalidad Provincial de Tambopata, representada por su Alcalde, Abog. Aldo Rengifo Kahn (en adelante “la Municipalidad”), solicita el levantamiento de carga impuesta en la Resolución N° 013-2006/SBN-GO-JAD del 28 de febrero de 2006 (en adelante “la Resolución”) (foja 1).

4. Que mediante “la Resolución”, la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia (hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario) en representación del

Estado, aprobó la transferencia patrimonial predial a título gratuito del predio de 94 792,00 m², ubicado en el sector La Pastora del distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida registral N° 11003920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, a favor de "la Municipalidad" con la finalidad de que se ejecute con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Proyecto de Habilitación Urbana "Urbanización Municipal Los Pioneros", dentro del Programa Techo Propio Deuda Cero, en beneficio de los pobladores de Pueblo Viejo" (fojas 2-4).

5. Que, en atención a ello, mediante Oficio N° 388-20127SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2012, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario comunicó a "la Municipalidad" que a efectos de atender lo solicitado, previamente la Subdirección de Supervisión deberá verificar el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido el precitado predio (fojas 5).

6. Que, mediante Memorándum N° 1535-2014/SBN-DGPE-SDS del 1 de diciembre de 2014 (fojas 6), la Subdirección de Supervisión remite el Informe N° 1470-2014/SBN-DGPE-SDS del 25 de septiembre de 2014 (fojas 7-8) y la Ficha Técnica N° 1408-2014/SBN-DGPE-SDS del 16 de septiembre de 2014 (fojas 9-11), mediante los cuales se recoge la inspección técnica efectuada al predio el 18 de agosto de 2014, según el detalle siguiente:

6.1 Informe N° 1470-2014/SBN-DGPE-SDS del 25 de septiembre de 2014

(...)

6.- En tal sentido, con fecha 18 de agosto del presente año profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección técnica del predio materia de supervisión, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con el fin para el que fue transferido, constatándose que sobre el predio existe una habilitación urbana denominada: Programa de Vivienda "Urbanización Municipal los Pioneros", la cual está siendo habitada por las personas damnificadas por las inundaciones en el lugar denominado "Pueblo Viejo".

El predio se encuentra ubicado en zona urbana, la cual está distribuida en 18 manzanas y 245 lotes de vivienda aproximadamente, presentando edificación de material noble y en su mayoría de material de madera con techo de calamina y a dos aguas, dichas viviendas se ubican de acuerdo al PTL inscrito. En mérito a dicha inspección se elaboró la Ficha Técnica N° 1408-2014/SBN-DGPE-SDS, con sus respectivos paneles fotográficos.

Cabe precisar que conforme se indica en la inspección técnica y a la revisión del Expediente Administrativo N° 004-2006/SBNJAD se determina que viene cumpliendo con la finalidad establecida en la Resolución de Transferencia.

Es importante señalar que, de la inspección técnica, se constató que el predio viene siendo utilizado de acuerdo con los términos estipulados en la Resolución de Transferencia, los profesionales de la SDS cumplimos con elaborar el Informe Técnico Legal dando cuenta de lo verificado, **disponiéndose el archivo de lo actuado** en el expediente.

IV.- CONCLUSIONES.-

1. La SBN, mediante Resolución N° 013-2006/SBN-GO-JAD de fecha 28 de febrero de 2006, resolvió aprobar la transferencia de propiedad del predio de 94 792,00 m² a favor de la Municipalidad Provincial de Tambopata, **con la finalidad de que se ejecute con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Proyecto de Habilitación Urbana "Urbanización Municipal Los Pioneros" dentro del Programa Techo propio Deuda Cero, en beneficio de los Pobladores de Pueblo Viejo.**
2. La SBN, como Ente Rector le corresponde realizar las acciones de supervisión, a partir del vencimiento del plazo otorgado, respecto al cumplimiento de la finalidad de la transferencia, siendo la condición que el predio sea destinado para los fines señalados en el párrafo anterior.
3. De la inspección realizada se constató que sobre el predio existe una habilitación urbana denominada: Programa de Vivienda "Urbanización Municipal los



RESOLUCIÓN N° 610-2016/SBN-DGPE-SDDI

Pioneros”, la cual está siendo habitada por las personas damnificadas por las inundaciones en el lugar denominado “Pueblo Viejo”.
(...)”

6.2 Ficha Técnica N° 1408-2014/SBN-DGPE-SDS del 16 de septiembre de 2014

“(...)”

- 1.- Efectuada la inspección técnica (18/08/14), se encontró que sobre el predio (94 518,80 m²) existe una habilitación Urbana denominada: Programa de Vivienda “Urbanización Municipal Los Pioneros”, la cual está siendo habilitadas por las personas damnificadas por las inundaciones en el lugar denominado “Pueblo Viejo”.
- 2.- Se trata de una zona urbanizada, la cual está distribuida en 18 manzanas y 245 lotes de vivienda aproximadamente. Se encontraron edificaciones de material noble, aunque la mayoría son de madera con techo de calamina y a dos aguas. Dichas viviendas se ubican de acuerdo al PTL inscrito.
- 3.- Las vías de circulación están correctamente delimitadas y se encuentran afirmadas (...)”

(Cabe precisar que dicha inspección técnica también se encuentra recogida en la Ficha Técnica N° 0256-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19.09.16).

Respecto a la inscripción registral actual del predio sub materia

7. Que, si bien la transferencia patrimonial predial a título gratuito a favor de “la Municipalidad”, en virtud de “la Resolución”, se efectuó respecto al predio de 94 792,00 m², tal como inscrita en el asiento C00003 de la partida registral N° 11003920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios (fojas 18); es pertinente indicar que revisado el último asiento del rubro “Títulos de Dominio”, consta la anotación de correlación; precisando que dicha partida registral continúa en la partida registral N° P57000919 (Plano de Remensura) (fojas 19).

8. Que, ahora bien, revisada la partida registral N° P57000919 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, consta inscrito el área actual del predio transferido a 94 518,80 m² (en adelante “el predio”), en virtud de la inscripción del Plano Perimétrico y la inscripción del Plano de Trazado y Lotización, efectuado por la COFOPRI, tal como consta en los asientos 00001 y 00002, respectivamente (fojas 22-23).

Respecto del análisis para el levantamiento de carga de “el predio”

9. Que, el artículo 62° de “el Reglamento” regula el procedimiento de transferencia de predios estatales como la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

10. Que, asimismo, el artículo 63° del precitado cuerpo normativo, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

11. Que, en ese sentido, la transferencia patrimonial predial a título gratuito de “el predio” que otorgó esta Subdirección a favor de “la Municipalidad”, mediante “la Resolución”, conllevó a generar como carga u obligación al cumplimiento de la finalidad de destinarlo para fines de vivienda; caso contrario, se procedería a la reversión del dominio de “el predio” a favor del Estado.



12. Que, por lo tanto, el levantamiento de la carga que afecta a “el predio” se encuentra condicionada a determinar de manera fehaciente que se hayan o se estén ejecutando de manera efectiva las acciones para cumplir con la finalidad para la cual fue transferido -en el presente caso concreto- *que se ejecute con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Proyecto de Habilitación Urbana “Urbanización Municipal Los Pioneros”, dentro del Programa Techo Propio Deuda Cero, en beneficio de los pobladores de Pueblo Viejo”.*

13. Que, resulta evidente que la pretensión de “la Municipalidad” es levantar la carga de “el predio”; no obstante, corresponde a esta Subdirección analizar la procedencia del pedido, toda vez que fue aquella quien aprobó inicialmente la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad” para que se ejecute un proyecto de vivienda.



14. Que, es pertinente señalar el pronunciamiento de la Dirección de Normas y Registro, -Órgano de Línea encargado de emitir opinión sobre aquellas que sean sometidas a consideración de esta Superintendencia-, quien concluyó respecto a *los alcances de la carga impuesta para el cumplimiento de la finalidad para la cual ha sido transferido un predio estatal, a través del Informe N° 021-2014/SBN-DNR del 21 de marzo de 2014, en lo siguiente:*

“(…)

4. Sin perjuicio de lo expuesto, en el supuesto excepcional que la transferencia interestatal haya sido sustentada en la ejecución de algún proyecto o programa de inversión cuyo objeto final sea destinarlo a la venta a favor de particulares, tales como la ejecución de proyectos con fines de vivienda, una vez ingresado el predio a la esfera privada, será factible entender que la finalidad se agotó al cumplirse las acciones concretas encaminadas a cumplir dicho fin, es decir cuando estas acciones sean efectivamente ejecutadas.
5. En este supuesto excepcional, resulta viable que el particular solicite el levantamiento de la “carga” que fuera impuesta a la entidad estatal, en atención a su derecho constitucional a la libre iniciativa privada que le permite destinar el predio a la finalidad que considere pertinente en armonía con la economía social de mercado, regulado por el artículo 58 de la Constitución Política del Perú.
6. Corresponderá efectuar el referido levantamiento al área que aprobó la transferencia e impuso dicha obligación, es decir, que en caso de la SBN, corresponderá a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI).

“(…)”



15. Que, teniendo en cuenta lo descrito en el considerando precedente, así como de la inspección técnica en “el predio”, detallado en el numeral 6.2) del sexto considerando de la presente resolución, ha quedado fácticamente demostrado que el área de “el predio” está siendo destinado para fines de vivienda, toda vez que existe una Habilitación Urbana denominada: Programa de Vivienda “Urbanización Municipal Los Pioneros”, la cual está siendo habilitadas por las personas damnificadas por las inundaciones en el lugar denominado “Pueblo Viejo”; es decir, ha quedado demostrado el cumplimiento de la finalidad para la cual fuera transferido “el predio” a favor de “la

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 610-2016/SBN-DGPE-SDDI

Municipalidad”, por lo corresponde a esta Subdirección declarar procedente la solicitud de levantamiento de carga.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; la Resolución N° 035-2011/SBN-SG y, el Informe Técnico Legal N° 713-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de septiembre de 2016;

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** de predio de 94 518,80 m², ubicado en el la Urbanización Municipal “Los Pioneros”, distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, inscrito en la partida registral N° P57000919 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios (antes predio de 94 792,00 m², inscrito en la partida registral N° 11003920 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Madre de Dios, con Registro CUS N° 42970); de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución.

SEGUNDO: Los derechos registrales de inscripción de la presente resolución, serán asumidos por el titular registral del predio detallado en el primer artículo; teniendo como obligación comunicar a esta Superintendencia la inscripción de la misma.

TERCERO: La Oficina Registral de Madre de Dios de la Zona Registral N° X - Sede Cusco de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución procederá a inscribir lo resuelto.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.2



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