

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0617-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 19 de octubre del 2020

VISTO:

El Expediente N° 633-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director General de su Oficina General de Administración, Eduardo Vargas Pacheco, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** contenida en el tercer y cuarto artículo de la Resolución N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018, relacionada a la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** otorgada a su favor respecto de los predios de 229 668,86 m² y 22 387,85 m², ubicados en el distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, inscritos en las partidas registrales nros. 11049180 (CUS N° 128691) y 11049181 (CUS N° 128699) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, en adelante “el predio 1” y “el predio 2”, respectivamente

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 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 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 (en adelante la “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, previamente a pronunciarnos respecto a la solicitud que apertura el presente procedimiento, resulta necesario remitirnos a los antecedentes, conforme se detalla a continuación:
 - i. Mediante la Resolución N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 [en adelante, “la Resolución” (fojas 17 a 20)], en el segundo artículo de la parte resolutive, se aprobó la transferencia interestatal entre entidades públicas, respecto de “el predio 1” y “el predio 2”, a favor del MINISTERIO

DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (en adelante, “VIVIENDA”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto Urbano Integral Marcona”; en el tercer y cuarto artículo de la parte resolutive, se dispuso que el citado sector tiene el plazo de dos (02) años, contado desde la notificación de la referida resolución para gestionar y obtener la zonificación ante el Gobierno Local respectivo, presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

ii. El 20 de junio de 2018, a través de la Notificación N° 1078-2018/SBN-GG-UTD (fojas 4), “VIVIENDA” toma conocimiento de “la Resolución”, tal como se acredita con el sello de recepción de su Oficina de Gestión

Documentaria y Archivo, motivo por el cual el plazo para que el citado sector cumpla con las obligaciones detalladas en el párrafo que antecede venció el 22 de junio de 2020.

4. Que, en atención a la citada obligación, “VIVIENDA” mediante el Oficio N° 133-2020-VIVIENDA/OGA presentado el 30 de julio de 2020 [S.I. N° 11192-2020 (fojas 1)] y 17 de agosto de 2020 [S.I. N° 12330-2020 (fojas 9)], es decir con posterioridad al plazo otorgado mediante “la Resolución”, solicitó el levantamiento de la carga contenida en su tercer y cuarto artículo. Para tal efecto, remitió, entre otros, los documentos siguientes: a) Certificado de Zonificación y Vías N° 001-2020-SGHU-GDU-MPN del 17 de julio de 2020 (fojas 4); b) Copia informativa de la Partida Registral N° 11049181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca (fojas 5); c) Informe Técnico N° 003-2020/VIVIENDA/VMVU/PGSU-AEP del 24 de julio de 2020 (fojas 5 al 7); d) Copia informativa de la Partida Registral N° 11049180 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca (fojas 8); e) Oficio N° 62-2020-ALC/MDM emitido el 18 de febrero de 2020 (fojas 25); y, f) Programa Generación Suelo Urbano – Proyecto Urbano Integral “Marcona” (fojas 34 al 62).

5. Que, si bien es cierto “VIVIENDA” presentó su solicitud con fecha posterior al plazo otorgado, también lo es que, mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 21 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, debido a la pandemia provocada por el COVID-19.

6. Que, en ese sentido, al haberse dispuesto la suspensión de los plazos administrativos, como el del presente procedimiento, el plazo de 2 años para el cumplimiento de la obligación establecida en el tercer y cuarto artículo de “la Resolución” se computará desde el 20 de junio de 2018 hasta el 21 de marzo de 2020, habiendo transcurrido hasta dicha fecha 1 año, 9 meses y 1 día, faltando 2 meses y 29 días, para que se venzan los 2 años otorgados; en consecuencia, el plazo que falta debe computarse desde el 11 de junio de 2020 hasta el 9 de septiembre de 2020.

7. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, “VIVIENDA” presentó la solicitud de foja 1, dentro del plazo dispuesto mediante “la Resolución”, motivo por el cual se elaboró el Informe Preliminar N° 737-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2020 (fojas 64 al 66), complementado con el Informe Preliminar N° 872-2020/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2020 (fojas 67 al 69), a través de los cuales se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) el Certificado de Zonificación y Vías N°001-2020-SGHU-GDU-MPN del 17.07.20, está referido las áreas de 229 668,86 m² y 22 387,85 m², ambas se encuentran en una Zona Residencial de Densidad Media (R3); ii) el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, con Número de Expediente: Oficio N° 452-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona, refiere al predio ubicado en la ruta denominada Yanyarina – La Libertad – a 52 km., al sur oeste del Estadio Municipal en el distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, tiene Zonificación: Zona Residencial de Densidad Media; y, iii) en ambos certificados no se precisa si la ciudad de Marcona ya cuenta con Plan de Desarrollo Urbano aprobado.

8. Que, al ser la pretensión de “VIVIENDA” levantar la carga de “el predio 1” y “el predio 2”, relacionada a gestionar y obtener la zonificación ante el Gobierno Local respectivo y la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento; corresponde que esta Subdirección evalúe si los documentos remitidos cumplen con las formalidades que deben contener el programa o proyecto de desarrollo o inversión, según lo establecido en el numeral 7.1) de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución N° 067-2013-SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

9. Que, en virtud de lo expuesto, esta Subdirección verificará si “VIVIENDA” logró gestionar y obtener la zonificación ante el Gobierno Local respectivo; y, si presentó el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales, así como el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento para su ejecución, de acuerdo a la evaluación siguiente:

9.1 Respecto a la zonificación

El tercer artículo de la parte resolutive de “la Resolución”, se dispuso que “VIVIENDA” debe gestionar y obtener la zonificación de “el predio 1” y “el predio 2” ante el Gobierno Local respectivo, dado que según el numeral 12.2 del décimo segundo considerando, ambos predios no contaban con zonificación por encontrarse fuera del ámbito del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Marcona.

Al respecto, se tiene que “VIVIENDA” presentó el Certificado de Zonificación y Vías N°001-2020-SGHU-GDU-MPN emitido por la Subgerencia de Habitaciones Urbanas de la Municipalidad Provincial de Nazca, y el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad distrital de Marcona, con los cuales se acredita que “el predio 1” y “el predio 2” cuentan con Zonificación: Zona Residencial de Densidad Media. En consecuencia, se tiene por cumplida la obligación establecida en el tercer artículo de “la Resolución”.

9.2 Respecto del Programa o Proyecto denominado: Proyecto Urbano Integral Marcona y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento

a) Denominación:

“VIVIENDA” ha cumplido con dicho requisito indicando que el proyecto se denominará: Proyecto Urbano Integral “Marcona” (en adelante el “Proyecto”).

b) Descripción:

“VIVIENDA” describe la ejecución del “Proyecto”, señalando, entre otros, que consiste en el desarrollo de viviendas de interés social y servicios complementarios, el cual incluye servicios básicos de agua, alcantarillado, electrificación y pavimentación tanto peatonal como vehicular.

c) Finalidad:

“VIVIENDA” indica que “el predio 1” y “el predio 2” serán destinados únicamente a la ejecución del “Proyecto”, a razón de cumplir con los objetivos y planes del sector vivienda.

d) Objetivo:

Contribuir al cumplimiento del objetivo del Programa Generación de Suelo Urbano - PGSU, el cual busca atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura.

e) Alcances del proyecto:

“VIVIENDA” indica que el “Proyecto” es promovido por el Programa Generación de Suelo Urbano – PGSU y que se ejecutará por cuenta de terceros a través de Concurso, indicando que los productos inmobiliarios serán puestos en venta en el marco de algunos de los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., siendo beneficiados un aproximado de 1 690 familias.

f) Indicación del financiamiento:

“VIVIENDA”, mediante Informe Técnico N° 003-2020/VIVIENDA/VMVU/PGSU-AEP suscrito por el Responsable del Área de Estudios y Proyectos del PGSU, indica que la fuente de financiamiento para la ejecución del “Proyecto” será promovido por el Programa Generación de Suelo Urbano-PGSU y se ejecutará por cuenta de terceros mediante Concurso.

g) Cronograma de ejecución de la obra:

“VIVIENDA”, señala el plazo de seis (6) años o su equivalente de sesenta y dos (72) meses para la ejecución del “Proyecto”.

h) Financiamiento:

“VIVIENDA”, en el “proyecto”, ha señalado que la inversión total requerida para el desarrollo del mismo, se estima en un monto aproximado de S/. 192 160 385.33 Soles (ciento noventa y dos millones ciento sesenta mil trescientos ochenta y cinco con 33/100 Soles).

10. Que, en virtud a lo expuesto, está demostrado que “VIVIENDA” ha cumplido con gestionar y obtener la zonificación ante el Gobierno Local; presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales para su ejecución en el plazo otorgado y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento.

11. Que, en tal sentido, corresponde establecer las condiciones específicas para la ejecución del “Proyecto”, tal como lo prescribe el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de “la Directiva”: “La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

a) Condiciones específicas

“VIVIENDA” se compromete a realizar las siguientes acciones: a) en el plazo de nueve (9) meses convocará a concurso público, adjudicación y suscripción del contrato; b) en el plazo de seis (6) meses los trámites de licencias y elaboración de proyecto, etc.; c) en el plazo de cincuenta y un (51) meses la pre – venta y construcción; y, d) en el plazo seis (06) meses la regularización de la documentación.

b) Finalidad

“El predio 1” y “el predio 2” serán destinados únicamente para la ejecución del proyecto: Proyecto Urbano Integral “Marcona”, debiendo “VIVIENDA” cumplir con la finalidad para la cual se le transfiere, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

c) Plazo de ejecución

“VIVIENDA” señala para la ejecución del “Proyecto” el plazo de seis (6) años o su equivalente de sesenta y dos (72) meses, contados a partir de la notificación de la presente resolución caso contrario revertirá a Estado, de conformidad con el artículo 69° de “el Reglamento”.

d) Ejecución por terceros:

Toda vez que "VIVIENDA" ha señalado que "el Proyecto" será ejecutado por terceros, en la presente resolución debe establecerse como obligación de la entidad adquirente presente, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde su notificación, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva. El contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como para las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 7.5 del artículo VII de la "Directiva".

e) Distribución de ingresos obtenidos en la gestión de predios de propiedad estatal:

Toda vez que "VIVIENDA" ha señalado que "el predio 1" y "el predio 2" serán adjudicados vía concurso, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el literal c) del artículo 39° de "T.U.O. de la Ley", según el cual el producto de la venta efectuada por entidades a favor de terceros, cuando el predio les fue transferido por el Estado a título gratuito; 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde a la entidad.

12. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a esta Superintendencia levantar la carga contenida en el artículo 3° y 4° de la "Resolución" referida a gestionar y obtener la zonificación ante el Gobierno Local y la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión; en consecuencia, habiéndose cumplido con presentar el proyecto a ejecutarse, corresponde imponer las cargas previstas en el numeral 7.5) de "la Directiva".

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG; Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, y, los Informes Técnicos Legales Nros. 705 y 706-2020/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER el levantamiento de la carga contenida en los artículos tercero y cuarto de la Resolución N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018, inscrita en el asiento D00001 de las partidas registrales Nros. 11049180 (CUS N° 128691) y 11049181 (CUS N° 128699) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, Zona Registral N° XI – Sede Ica, correspondiente a los predios de 229 668,86 m² y 22 387,85 m², ubicados en el distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica.

SEGUNDO: El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento deberá destinar los predios transferidos mediante Resolución N° 381-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de junio de 2018 a la ejecución del Proyecto Urbano Integral "Marcona", en el plazo máximo de seis (6) años, contados a partir de la notificación de la presente resolución, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

TERCERO: El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la notificación de la presente resolución, deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, que deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como para las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento; bajo sanción de reversión de dominio de los predios, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

CUARTO: DISPONER que, del producto de la venta de los predios descritos en el primer artículo de la presente resolución, que sea efectuada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** a favor de terceros; el 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde a dicha entidad, de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 26° de la Ley N° 29151.

QUINTO: El Registro de Predios de la Oficina Registral de Nazca, Zona Registral N° XI – Sede Ica, deberá inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/jmp-rdc
POI N° 20.1.2

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario