

RESOLUCIÓN N° 022-2018/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 09 de enero de 2018

VISTO:




El Expediente N° 1038-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** del predio de 10 398.60 m², ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 69776 que continúa en la Partida Registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 98397, en adelante en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "SBN"), en virtud de 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 el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, 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 "SBN", aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "el ROF"), 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, mediante Oficio N° 494-2017-VIVIENDA/VMVU presentado el 27 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45335-2017), el Viceministro de Vivienda y Urbanismo, Jorge Arévalo Sánchez, (en adelante el "MVCS"), autoridad en materia vivienda, urbanismo, desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana, según el Artículo 14° del Reglamento de Organización y Funciones del "MVCS", aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y su modificatoria, solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad que en el mismo se ejecute el "Proyecto Integral de Vivienda Las Acacias". Para tal efecto, adjunta los documentos siguientes: **a)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 351-2017-

MDL/GOPRI del 14 de noviembre de 2017 (fojas 3); **b)** plano perimétrico – ubicación N° 112-2017/MVCS-VMVU-PGSU de noviembre de 2017 (fojas 4); **c)** memoria descriptiva de noviembre de 2017 (fojas 5); **d)** copia simple de la Ficha N° 69776 que continúa en la Partida Registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 8); y, **e)** plan conceptual denominado “Proyecto Integral de Vivienda Las Acacias” (fojas 11), cuyo cronograma fue remitido con el Oficio N° 1154-2017/VIVIENDA/VMVU-PGSU del 29 de diciembre de 2017 (S.I. N° 45738-2017), conforme establece el segundo párrafo del literal j.1) del artículo 7.1 de “la Directiva”.

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

5. Que, el artículo 65° de “el Reglamento” establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

6. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por 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 y modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3) de “la Directiva” prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la “SDDI”, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que la SDDI, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar, reformular su pedido o presentar documentos complementarios, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud.

8. Que, en ese sentido, se procedió a realizar la calificación a la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar N° 531-2017/SBN-DGPE-SDDI del 29 de diciembre de 2017 (fojas 13), según el cual: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Ficha N° 69776, que continúa en la Partida Registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 98397; y, **ii)** tiene zonificación de Reglamentación Especial ZRE-2, según lo indicado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 351-2017-MDL/GOPRI del 14 de noviembre de 2017 emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho.

9. Que, revisada la Partida Registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se advierte que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en el Asiento C00003, en mérito a la Resolución N° 1126-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2016, a través de la cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la reversión de dominio de “el predio”, a favor del Estado (fojas 10).



RESOLUCIÓN N° 022-2018/SBN-DGPE-SDDI

10. Que, de acuerdo a lo señalado en los párrafos precedentes y de acuerdo con la calificación integral de los documentos presentados, se concluye que el "MVCS" cumple con los requisitos formales exigidos por "la Directiva", razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal a título gratuito de "el predio".

11. Que, es conveniente precisar que el numeral 7.2) de "la Directiva" señala que con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, de ser necesaria, la SDDI o quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad.

12. Que, tomando en cuenta la inspección realizada por profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, según Ficha Técnica N° 1552-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de noviembre de 2016 (fojas 25), realizada el 04 de noviembre de 2016, "el predio" se encuentra desocupado y tiene las siguientes características: **i)** es de forma irregular, topografía plana y suelo arcilloso; **ii)** cuenta con las obras básicas de saneamiento: agua, luz y desagüe; **iii)** se encuentra cercado con muros de material noble en todo su perímetro; **iv)** cuenta con 4 edificaciones (una capilla con servicios higiénicos; una edificación de dos pisos que cuenta con varias habitaciones, baños y cocina; un almacén de herramientas; y, una edificación de dos pisos - multiusos); y, **v)** cuenta con una loza deportiva, un campo de mini fútbol de gras, ambiente para estacionamientos en un sótano y varios corrales en desuso.

13. Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

13.1 Respecto a la expresión concreta de la solicitud

El "MVCS" ha solicitado la transferencia de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado "Proyecto Integral de Vivienda Las Acacias".

13.2 Respecto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

El literal e) del numeral 7.1 del artículo VII de "la Directiva" señala que el administrado debe adjuntar a su solicitud de transferencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, lo que resulta relevante para la determinar la compatibilidad de la zonificación del predio solicitado con el uso que se dará al mismo.

En el presente caso, "el MVCS" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 351-2017-MDL/GOPRI del 14 de noviembre de 2017, emitido por la Municipalidad Distrital de Lurigancho (fojas 3), el cual indica que "el predio" tiene



zonificación: **ZRE-2 (Zona de Reglamentación Especial)**, cuyos usos permisibles se definen en marco al artículo 15^{o1} de la Ordenanza N° 1099 del 30 de noviembre de 2007, según el cual, la ZRE-2 corresponde a usos diversificados, no pudiéndose en la actualidad establecerse si “el predio” tiene zonificación industrial o residencial, pudiendo ser cualquiera de estos u otro, razón por la cual, en tanto no se apruebe el estudio integral de la vocación futura de “el predio”, no es posible determinarse la compatibilidad del uso de este y la zonificación, no correspondiendo establecerse la carga señalada en el tercer párrafo del artículo 7.3² de “la Directiva”.

a) Alcance

El “Proyecto” tiene como marco el Decreto de Urgencia N° 013-2017, que aprueba medidas extraordinarias para la ejecución de “Proyectos de Vivienda de Interés Social”, destinados a la reubicación de la población damnificada por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados del 2017, la Ley 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 y el Decreto Supremo N° 091-2017-PCM que el Plan de reconstrucción a que hace referencia la Ley N° 30556.

Conforme el numeral 4.1 del artículo 4° del Decreto de Urgencia N° 013-2017 publicado el 09 de octubre de 2017, establece que excepcionalmente, debido a la priorización en la atención a la población afectada por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados del 2017, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a promover, formular, ejecutar y supervisar “Proyectos de Vivienda de Interés Social”, que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana y obras de edificación de vivienda.

Cabe precisar que el Programa “Generación de Suelo Urbano” solicitará al Fondo Mivivienda S.A, la realización de un Concurso Público de Adjudicación del Terreno con la finalidad de seleccionar a una Empresa, Promotora y/o Constructora Nacional o extranjera con domicilio en el Perú, Individual o en Consorcio, que cuente con capacidad técnica económica y financiera para ejecutar el “proyecto”, los cuales podrán enmarcarse en los Programas de Vivienda promovidos por el “MVCS”.

¹ Ordenanza N° 1099 del 30 de noviembre de 2007

Artículo 15°.- **Zona de Reglamentación Especial Centro Poblado Santa María de Huachipa**, “Establecer como Zona de Reglamentación Especial ZRE - 2 el área correspondiente a la Lotización Semirústica La Capitana localizada en el Centro Poblado Menor de Santa María de Huachipa, distrito de Lurigancho-Chosica, por tratarse de una zona de usos diversificados e incompatibles como Residenciales e Industriales, en la que la Municipalidad del Centro Poblado Menor de Santa María de Huachipa, con la participación de la población organizada y las instituciones correspondientes, deberá elaborar un estudio integral que permita definir la vocación futura del área sea esta residencial o industrial y formular un Planeamiento Integral que comprenda el Acondicionamiento Ambiental, la Zonificación de los usos del Suelo y Esquemas Viales, el cual con opinión de la Municipalidad Distrital de Lurigancho-Chosica, deberá ser presentado a la Municipalidad Metropolitana de Lima el que con opinión del IMP, deberá ser aprobado mediante Ordenanza Metropolitana”.

² Directiva N°067-2013-SBN

Artículo 7.3: “(...) Si se verifica que el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente, se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plano no mayor de dos (02) años, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente.



RESOLUCIÓN N° 022-2018/SBN-DGPE-SDDI

b) Cronograma preliminar



El "MVCS" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que ha programado preliminarmente concluir la ejecución del "Proyecto" en el plazo de tres (3) años, dejando constancia que dicho cronograma será reajustado o definido con precisión en el contrato de adjudicación.

c) Presupuesto Estimado



El "MVCS" ha señalado que el presupuesto para la ejecución de "el proyecto" será de S/ 35' 683,000.00 Soles (Treinta y Cinco Millones Seiscientos Ochenta y Tres Mil Soles), precisando que dicho monto está considerando los siguientes ítems:

- Expediente Técnico.
- Construcción (ejecución de obra).
 - Obras Primarias.
 - Obras de Habilitación Urbana.
 - Obras de Edificación.
 - Supervisión de Obras.

d) Beneficiarios



El "MVCS" ha indicado en el plan conceptual que el proyecto a desarrollar atenderá a un totalidad de 1,600 (Mil Seiscientos) beneficiarios aproximadamente.

e) Visación

El "MVCS" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que el plan conceptual se encuentra debidamente visado por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano del "MVCS", Arq. Luis Bendezú Robles y el Coordinador del Programa de Generación de Suelo Urbano, Wilfredo Vergaray.

14. Que, en virtud a lo expuesto, se concluye que "el MVCS" cumple con los requisitos de forma y fondo para la aprobación de la transferencia interestatal gratuito de "el predio".

15. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia, la cual deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia.

16. Que, en tal sentido, corresponde establecer, para el caso concreto, los parámetros de la presente resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

16.1 Condiciones específicas

El "MVCS", tal como se precisó líneas arriba, ha solicitado la transferencia del "el predio", habiendo señalado para la realización de "el proyecto" como obligación lo siguiente: **i) Convocatoria Pública** (convocatoria, absolución de consultas y observaciones de las bases, presentación de Sobre N° 1, presentación de Sobre N° 2 y N° 3, apertura y calificación de propuestas y otorgamiento de Buena Pro; y, **ii) Ejecución y Supervisión de Obras** (trámite de licencia, ejecución y supervisión de obra y recepción de obra).



16.2 Finalidad

"El predio" será destinado únicamente al proyecto denominado "**Proyecto Integral de Vivienda Las Acacias**", en el cual se construirán aproximadamente 320 viviendas distribuidas en 16 boques de 5 pisos cada uno, con 4 departamentos por piso de 50 m² aproximadamente cada uno.



16.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, el "MVCS" se acogió a la presentación de **plan conceptual o idea de proyecto**, no correspondiendo por lo tanto, establecer un plazo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, debe establecerse como obligación que el "MVCS", bajo sanción de reversión, **presente en el plazo de dos (2) años**, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales (definitivos) para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de "la Directiva".



17. Que, mediante Memorando N° 014-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2018, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal comunicó que sobre "el predio" no se encuentran evaluando procedimientos referidos a actos de administración. Asimismo, revisados tanto el aplicativo de Procesos Judiciales con el que cuenta esta Superintendencia, como la Partida Registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, se informa que sobre "el predio" no recae ni se evidencia ningún proceso judicial (fojas 8-10 y 27, respectivamente).

18. Que, de acuerdo al literal g) del artículo 45° del Reglamento de Organización y Funciones del "MVCS" precitado, compete a la Oficina General de Administración autorizar el proceso de incorporación de bienes inmuebles, a favor del referido Ministerio, por lo que corresponde notificar a ésta la presente resolución.

19. Que, el artículo 68° de "el Reglamento" señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.



RESOLUCIÓN N° 022-2018/SBN-DGPE-SDDI

20. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado 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 la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 085-2011/SBN, la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 025-2018/SBN-DGPE-SDDI del 09 de enero de 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO del área de 10 398.60 m², ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Ficha N° 69776 que continúa en la Partida Registral N° 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con CUS N° 98397, a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para que sea destinado a la ejecución del “**Proyecto Integral de Vivienda Las Acacias**”

Artículo 2°: DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales definitivos para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo expuesto en el numeral 16.3) del décimo sexto considerando de la presente resolución.

Artículo 3°: El MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, deberá destinar el predio transferido únicamente para la ejecución del proyecto denominado “**PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA LAS ACACIAS**”, bajo sanción de reversión, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 4°: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/mimo-gglla
7.0.2.11



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES