

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 023-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de enero del 2018

VISTO:

El Expediente N° 966-2017/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TITULO GRATUITO** del área de 53 470,75 m², ubicada al Este del Predio Lote IV y de la Quinta Región Militar, distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, que forma parte del área mayor extensión inscrita a favor del Estado-Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 00008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos, correspondiente al CUS N° 42274 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"), 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 dispuesto 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 "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° 668-2017-VIVIENDA/OGA presentado el 21 de noviembre de 2017 (S.I. N° 40719-2017); el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por su Director General Durich Whitembury Talledo (en adelante "el MVCS"), solicita la transferencia predial a título gratuito de "el predio", con el objeto de ejecutar el "**Proyecto Integral de Vivienda Mártires de la Democracia**" (en adelante "el proyecto") (foja 01). Para tal efecto presenta la siguiente documentación: **1)** Informe N° 074-2017/VIVIENDA/MVU/PGSU del 08 de noviembre de 2017, elaborado por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano-PGSU, dirigido al Viceministro de Vivienda y Urbanismo (Fojas 02); **2)** Informe Legal N° 045-2017/VIVIENDA/MVU/PGSU-VACG del 08 de noviembre de 2017, elaborado por el



asesor externo del PGSU, dirigido al Director Ejecutivo de dicha unidad (Fojas 04); **3)** Copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 17-2015-SGCHUR-GIDUR-MDB, expedido por la Municipalidad Distrital de Belén el 23 de julio de 2015 (Fojas 06); **4)** Plano Perimétrico de “el predio”, conteniendo el Cuadro de Coordenadas, elaborado por el PGSU (Fojas 07); **5)** Partida Registral N° 00008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos (Fojas 11); **6)** Memoria Descriptiva de “el predio”, firmado por el Arquitecto Francisco Cruz Arteaga – CAP N° 15194 (Fojas 36); y, **7)** Plan Conceptual del denominado “Proyecto Integral de Vivienda Mártires de la Democracia”, con el visto del Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación del PGSU (Fojas 41).

4. Que, según el artículo 62° del “Reglamento”, 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, asimismo, el artículo 65° del “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, la Directiva N° 005-2013/SBN, desarrolla el denominado “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 (en adelante “la Directiva”).

7. Que, el “Desarrollo en Infraestructura y Vivienda”, ha sido considerada como la “Vigésimo Primera Política de Estado” dentro del eje de Competitividad del país, conforme se aprecia de las “Políticas de Estado del Acuerdo Nacional”, marco orientador incluido en el Plan Bicentenario: El Perú hacia el 2021, por la cual el Estado, se compromete entre otros a desarrollar la infraestructura y la vivienda, siendo que el Estado en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades.

8. 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, habiéndose emitido en ese sentido, el Informe Preliminar N° 460-2017/SBN-DGPE-SDDI (Fojas 42) y el Informe Preliminar N° 463-2017/SBN-DGPE-SDDI (Fojas 46), ambos emitidos el 28 de noviembre de 2017, que contiene la calificación formal de la solicitud.

9. 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, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo; en tal sentido, dada la documentación brindada por “el MVCS” se ha considerado que no es necesario realizar la inspección técnica del mismo.

10. Que, mediante el Oficio N° 3229-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de noviembre de 2017, reiterado con el Oficio N° 3349-2017/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2017, se traslada a “el MVCS”, las observaciones técnicas formuladas a su solicitud, a fin que sean subsanadas (Fojas 48 y Fojas 50).





RESOLUCIÓN N° 023-2018/SBN-DGPE-SDDI

11. Que, con el Oficio N° 1150-2017-VIVIENDA/VMVU-PGSU recibido el 21 de diciembre de 2017 (SI. N° 45005-2017), "el MVCS", subsanó las observaciones indicadas, reformulando el área solicitada a la extensión de 53 470,75 m² (Fojas 52), adjuntando la siguiente documentación: 1) Memoria Descriptiva de diciembre de 2017, de "el predio", elaborada por el Arquitecto Luis Alberto Espinoza de la Grecca (Fojas 54); 2) Plano Perimétrico de "el predio", conteniendo el cuadro de coordenadas, elaborado por el Arquitecto Luis Alberto Espinoza de la Grecca (Fojas 60 y 61); y, 3) CD con la información técnica digital.

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

12.1 Respetto a la expresión concreta de su pedido

"El MVCS", mediante el Oficio N° 668-2017-VIVIENDA/OGA, solicita la Transferencia Predial a título gratuito de "el predio" con la finalidad que se destine al denominado "Proyecto Integral de Vivienda Mártires de la Democracia".

12.2 Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

"El MVCS", mediante el Oficio N° 668-2017-VIVIENDA/OGA, adjuntó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 17-2015-SGCHUR-GIDUR-MDB, expedido por la Municipalidad Distrital de Belén el 23 de julio de 2015 (Fojas 06), en el cual se indica que a "el predio" le corresponde la Zonificación ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (ZR-DM), compatible con uso de vivienda y conjuntos habitacionales, entre otros; con ello, se cumple con el requisito de compatibilidad con la zonificación, exigido al proyecto.

12.3 Respetto del Plan conceptual denominado "Proyecto Integral de Vivienda Mártires de la Democracia" (en adelante "el proyecto")

a) Alcance

Se indica que el Proyecto Integral, se desarrollará sobre un área de 53 590,44 m², la misma que con el Oficio N° 1150-2017-VIVIENDA/VMVU-PGSU recibido el 21 de diciembre de 2017 (SI. N° 45005-2017) fue reformulada, reduciéndola a la extensión de 53 470,75 m².



Sobre dicha extensión, se tiene por finalidad desarrollar el "Proyecto Integral de Vivienda Mártires de la Democracia", preferentemente en el marco de los Programas del Plan Nacional de Vivienda u otros promovidos por el Sector, el cual comprende la construcción y venta de viviendas que se encontrarán enmarcadas en el Programa Techo Propio y el Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

Se pretende desarrollar un Proyecto de Vivienda con concepto de ciudad, contemplando conjuntos residenciales, con la ejecución de obras de distribución de agua potable y alcantarillado, distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pistas, veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento.

Además, comprende las áreas de servicios complementarios de infraestructura y equipamiento, tales como comercio, salud, educación e industria, generadoras de puestos de trabajo, que permiten a su vez dotar de los servicios necesarios, dentro de una política de inclusión social y el desarrollo de ciudades sostenibles, ejecutando la habilitación y edificación de 420 viviendas.

b) Cronograma preliminar

"El MVCS" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que deja constancia que el cronograma será reajustado o definido con precisión en el contrato de adjudicación; no obstante ello, presenta un anexo en el que se muestra que el proyecto se desarrollaría en un plazo de 5 años 6 meses a partir del otorgamiento de la Buena Pro.

c) Presupuesto estimado

"El MVCS" ha señalado que "el proyecto" cuenta con un presupuesto estimado de S/. 68 129 892,00 (Sesenta y ocho millones ciento veintinueve mil ochocientos noventa y dos y 00/100 soles), se precisa que "el proyecto" será promovido por el Programa Generación de Suelo Urbano - PGSU y se ejecutará por cuenta de terceros mediante Concurso.

d) Beneficiarios

"El MVCS" ha cumplido con dicho requisito, en la medida que se ha estimado como beneficiarios: Aproximadamente para 2 100 (dos mil cien) personas aproximadamente.

e) Visado

"El MVCS" ha cumplido con dicho requisito, toda vez que el Plan conceptual se encuentra debidamente visado por el Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación del Programa Generación de Suelo Urbano-PGSU de "el MVCS".

13. Que, en virtud a lo expuesto en el octavo y décimo segundo considerando de la presente resolución, está demostrado que "el MVCS" cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia interestatal gratuita de "el predio" con la finalidad que lo destine a la ejecución del denominado "**PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA**".





RESOLUCIÓN N° 023-2018/SBN-DGPE-SDDI

14. 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 - como en el caso de autos-, según el cual: “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”.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución, sobre la base del Plan conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

15.1 Condiciones específicas

“El MVCS” ha solicitado la transferencia del “el predio”, habiendo señalado, que “el proyecto” se enmarcará en el Programa Techo Propio y el Nuevo Crédito MIVIVIENDA, el cual será ejecutado por tercero (adjudicatario de la buena pro), elegido vía concurso público.



15.2 Finalidad

Tal y como se precisó líneas arriba, “el predio” será destinado únicamente al “**PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA**” bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento según lo establecido en el artículo 69° de “el Reglamento” con la finalidad de contribuir a la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios de equipamiento urbano.



15.3 Plazo de ejecución

En el caso concreto, “el MVCS” se acogió al **Plan conceptual o idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución.

Sin embargo, se debe establecer como obligación de “el MVCS”, bajo sanción de reversión, que en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, presente el proyecto denominado “**PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA**”, con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución, de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga el plazo de ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad



con lo previsto en el inciso 1 del literal j) del numeral 7.1 y el numeral 7.5 de "la Directiva".

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

17. 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, la Resolución N° 054-2013/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 022-2018/SBN-DGPE-SDDI SDDI del 08 de enero 2018.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 53 470,75 m², ubicada al Este del Predio Lote IV y de la Quinta Región Militar, distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, que forma parte del área mayor inscrita a favor del Estado - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 00008237 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos, correspondiente al CUS N° 42274; conforme a la documentación técnica brindada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**.

Artículo 2°: APROBAR la TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para que sea destinado a la ejecución del denominado "**PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA**".

Artículo 3°: DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, tiene un plazo máximo 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 4°: El MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, deberá destinar el predio transferido únicamente para la ejecución del proyecto denominado "**PROYECTO INTEGRAL DE VIVIENDA MÁRTIRES DE LA DEMOCRACIA**", bajo sanción de reversión, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

Artículo 5°: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Iquitos de la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

7.0.2.11



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