



RESOLUCION N° 175-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo de 2018

VISTO:

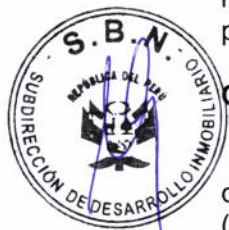
El Expediente N° 214-2018/SBNSDDI que contiene la solicitud de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA** representado por su Alcalde Manuel Caballero Arias, en donde solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** contenida en la Resolución N° 727-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2014 con el cual se aprobó la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** del predio de 133 172.17 m², ubicado al Margen Derecho Vía Fundición Costanera Norte s/n Lote 1 Zona Norte, distrito de Pacocha, provincia de Ilo, departamento de Moquegua inscrito en la partida registral N° 11017829 del Registro de Predios de Ilo, con CUS N° 91619, 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") 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 Resolución N° 727-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de septiembre de 2014 (en adelante la "Resolución") se aprobó a favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha (en adelante "la Municipalidad") la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "Programa Municipal de Vivienda II"; habiéndose dispuesto el plazo de dos (02) años para que la Municipalidad presente el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución así como el documento expedido por el órgano competente que garantice su financiamiento, bajo sanción de reversión del predio a favor del Estado, en caso de incumplimiento.



4. Que, en el séptimo considerando de la citada resolución se indica que mediante la S.I. N° 04079-2014, del 27 de febrero de 2014, "la Municipalidad" comunicó que de acuerdo al plan conceptual presentado, el proyecto sería ejecutado a través de terceros.

5. Que, mediante la Notificación N° 1362-2014/SBN-SG-UTD del 16 de septiembre de 2014 la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia procedió a notificar la "Resolución" siendo recibida el 29 de septiembre de 2014.

6. Que, mediante Oficio N° 065-2018-A-MDP presentado el 21 de febrero de 2018 (S.I. N° 05719-2018) "la Municipalidad" representada por el Alcalde Manuel Caballero Arias, solicita el levantamiento de la carga antes descrita, señalando que mediante Acuerdo de Consejo de fecha 04 de julio de 2016, la Municipalidad Distrital de Pacocha, aprobó la iniciativa privada denominada Programa Municipal de Vivienda "Condominio Residencial Las Terrazas", presentado por la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC y adjudicó directamente mediante compra venta dicho proyecto a la citada empresa.

7. Que, asimismo, señala que a través del Acuerdo de Consejo N° 007-2016-MDP de fecha 26 de febrero de 2016, declaró de interés la propuesta de iniciativa privada denominada "Condominio Residencial Las Terrazas" presentada por la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC., dentro del marco legal establecido para la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos; habiéndose aprobado, según manifiesta, con Acuerdo de Consejo N° 036-2016-MDP del 03 de agosto de 2016, el contrato de compra venta por adjudicación directa para el programa municipal de vivienda denominado "Condominio Residencial Las Terrazas" a favor de la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC.

8. Que, mediante Memorando N° 784-2018/SBN-DGPE-SDS del 27 de febrero de 2018, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia (en adelante "SDS") solicita se evalúe la documentación presentada por "la Municipalidad" mediante la Solicitud de Ingreso N° 20904-2016 recibida el 08 de agosto de 2016, en donde señalan que han dado cumplimiento a la obligación contenida en la Resolución N° 727-2014/SBN-DGPE-SDDI, referida a la presentación del Programa o Proyecto de Inversión con los respectivos planes y estudio técnico legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento para la ejecución.

9. Que, la "SDS" indica que mediante el Informe N° 0115-2018/SBN-DGPE-SDS del 6 de febrero de 2018, concluyó que "la Municipalidad" había incumplido con la presentación del Programa o Proyecto de Inversión antes mencionado, debido a que esta Subdirección había comunicado con Memorando N° 1242-2017/SBN-DGPE-SDDI del 19 de abril de 2017 que no se había cumplido con presentar el citado programa o proyecto; sin embargo, la Solicitud de Ingreso N° 20904-2016, no fue evaluada por esta Subdirección al haber sido derivada por error a la Subdirección de Registro y Catastro, lo cual origino indebidamente la comunicación del incumplimiento.

10. Que, en ese sentido corresponde evaluar si con la Solicitud de Ingreso N° 20904-2016 y sus acompañados, presentada por "la Municipalidad" dentro del plazo previsto en la Resolución N° 727-2014/SBN-DGPE-SDDI, se cumplió con la obligación de la presentación del programa o proyecto de inversión con los respectivos planes y estudios técnico legales para su ejecución, dispuesto por la citada resolución.

11. Que, el artículo 63° de "el Reglamento" 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; asimismo,





RESOLUCION N° 175-2018/SBN-DGPE-SDDI

el artículo 65° señala que dichos programas o proyectos podrán realizarse por cuenta propia o de terceros.

12. Que, 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"), establece los lineamientos para el procedimiento de transferencia interestatal de predios entre entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales, señalando en el numeral 7.5) que si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, la obligación de la entidad adquirente consiste en presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, debiendo contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.



13. Que, por su parte, la Subdirección de Normas y Capacitación de la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, mediante Informe N° 074-2018/SBN-DNR-SDNC del 1 de marzo de 2018, ha señalado que la entidad a cargo de la transferencia (para el caso de la SBN es la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario) debe evaluar caso por caso la documentación que considere pertinente para sustentar un programa o proyecto de desarrollo o inversión, atendiendo al tipo de actividad que se pretenda desarrollar y la legalidad del procedimiento y eficiencia de resultados que se pretende alcanzar.



14. Que, en el presente caso se puede advertir que mediante S. I. N° 20904-2016 del 8 de agosto de 2016, "la Municipalidad", dentro del plazo previsto para el cumplimiento de la obligación de remitir el proyecto de inversión para la ejecución del programa de vivienda municipal, presentó el proyecto de Contrato de Compra Venta de "el predio" para que la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC. ejecute el proyecto "Condominio Residencial Las Terrazas", en el que se establecen las características y garantías para la ejecución de un programa de vivienda a cargo de una entidad privada bajo supervisión de "la Municipalidad" en su condición de promotor del programa de vivienda municipal; asimismo, revisada la partida registral se puede advertir que dicho contrato fue suscrito el 26 de agosto de 2016 y debidamente inscrito con fecha 02 de noviembre de 2016, debiendo tenerse presente que el sistema registral peruano es declarativo y no constitutivo de derechos.



15. Que, los programas municipales de vivienda si bien son ejecutados por la Municipalidades en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", no tienen una regulación especial que defina las características de dicha ejecución cuando sea con participación de terceros habiendo "la Municipalidad", en el presente caso, proyectado su ejecución a través del marco legal propuesto por el Estado para la promoción privada en activos del Estado, establecido en su momento por

el Decreto Legislativo N° 1202 "Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal" posteriormente derogado por el Decreto Legislativo N° 1224 "Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos" y sus normas reglamentarias.

16. Que, mediante Informe N° 212-2016/VIVIENDA-VMVU/DGPPVU del 23 de setiembre de 2016, la Dirección General de Programas y Proyectos en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ante la consulta formulada por "la Municipalidad", señaló que la iniciativa privada denominada "Condominio Residencial Las Terrazas" cuyo objeto es la transferencia al sector privado de la propiedad de un activo (municipal) para que este realice obras de infraestructura de un condominio residencial y centro comercial, bajo la modalidad de adquisición de la propiedad en activos, es de competencia netamente del Gobierno Local, señalando además que la referida iniciativa privada se enmarca dentro de la misión y objetivos del Plan Nacional de Vivienda "Vivienda para Todos" aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-VIVIENDA, en cuanto a mejorar las condiciones de vida de la población, promoviendo el desarrollo económico, generación de empleo, inversión y reducción del déficit habitacional.

17. Que, en atención a lo anteriormente expuesto, se puede concluir que "la Municipalidad" cumplió en su oportunidad con la obligación de presentar a la SBN el contrato con el tercero para la ejecución del programa de vivienda municipal proyectado, debiendo entenderse en aplicación del principio del informalismo previsto en el artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 "Texto Único de la Ley del Procedimiento Administrativo General", que ha cumplido con la obligación señalada en el artículo 3° de la Resolución N° 727-2014/SBN-DGPE-SDDI, toda vez que se había comunicado que el proyecto sería ejecutado por terceros, correspondiendo declarar el cumplimiento de dicha obligación.

18. Que sin embargo, a fin de garantizar el cumplimiento de la finalidad y no poner en riesgo el patrimonio estatal, resulta necesario modificar la obligación contenida en el artículo 3° de la citada resolución, debiendo preverse el plazo en el cual será ejecutado el programa de vivienda municipal, siendo este de cinco (5) años, conforme a lo establecido en el contrato celebrado entre "la Municipalidad" y la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC, suscrito el 26 de agosto de 2014, plazo que será computado a partir de la fecha de suscripción del citado contrato.

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; y, el Informe Técnico Legal N° 0190-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de marzo de 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Declarar cumplida la obligación contenida en el artículo 3° de la Resolución N° 727-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de setiembre de 2014, debiendo sustituirse la misma, señalándose que la ejecución del proyecto "Condominio Residencial Las Terrazas" será ejecutado en el plazo de cinco (5) años, contabilizados desde el 26 de agosto de 2016, fecha de suscripción del contrato celebrado entre la Municipalidad Distrital de Pacocha y la empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC.

SEGUNDO: El Registro de Predios de la Oficina Registral de Moquegua de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna deberá inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese, y comuníquese.



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