



RESOLUCIÓN N° 308-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de mayo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 589-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por la Directora General de Administración, Licenciada Claudia Salaverry Hernández, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** impuesta como causal de reversión en caso de incumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada a su favor mediante Resolución N° 069-2013/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2013 respecto del predio de 1 089 657,73 m², denominado "Terreno 1", ubicado en las Pampas denominadas Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13101122 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 79161 (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 Oficio N° 956-2015/VIVIENDA-OGA del 1 de octubre de 2015 (S.I. N° 23165-2015 [fojas 1]) el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** (en adelante "el MVCS"), representado por la Directora General de Administración, Licenciada Claudia Salaverry Hernández, solicita el levantamiento de la carga impuesta como causal de reversión en caso de incumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada a su favor mediante Resolución N° 069-2013/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2013 respecto de "el predio". Para tal efecto adjunta la documentación siguiente: **a)** copia legalizada del Formulario de Solicitud de Inscripción de Título presentado ante SUNARP el 28 de septiembre de 2015 (fojas 2); **b)** Testimonio de la Escritura Pública



del Contrato de Fideicomiso en Garantía del 25 de setiembre de 2015 (fojas 3 a 189); **c)** Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Compraventa para Desarrollo Inmobiliario otorgado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a favor del FONDO MIVIVIENDA S.A. con intervención de VIVA GyM S.A. el 25 de setiembre de 2015 (fojas 190 a 422); y, **d)** Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Fideicomiso en Administración de Flujos del 25 de setiembre de 2015 (fojas 423 a 481).



4. Que, mediante Oficio N° 961-2015/VIVIENDA-OGA (S.I. N° 23298-2015 [fojas 482]), presentado el 5 de octubre de 2015, “el MVCS” remite información complementaria que acredita la inscripción registral del contrato de compraventa otorgado por éste en favor de VIVA GyM S.A. respecto de “el predio”. Para tal efecto, adjunta la copia simple de la partida registral N° 13101122 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, expedida el 2 de octubre de 2015 (fojas 483 a 484).

5. Que, antes de emitir pronunciamiento, es pertinente acotar que mediante Resolución N° 069-2013/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2013 (en adelante “la Resolución”), el Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobó, entre otros, la transferencia a favor de “el MVCS” respecto de “el predio”, para la ejecución del denominado Proyecto de Vivienda “Ciudad La Alameda de Ancón”, cuya adjudicación será promovida por “el MVCS”, a través del concurso público bajo los lineamientos del Fondo Mi Vivienda S.A.; ordenándose además en su artículo 3° que “el MVCS”, deberá presentar en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la notificación de “la Resolución” el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva; caso contrario se revertirá a favor del Estado.

6. Que, respecto de la reversión del dominio del bien a favor del Estado, el artículo 69° de “el Reglamento” prescribe que: “En caso el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, revertirá el dominio del bien al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión”.

7. Que, el numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013-SBN, denominada “procedimiento para la aprobación de la Transferencia Interestatal de Predios del Estado” aprobada mediante Resolución N° 067-2013-SBN (en adelante la “Directiva N° 005-2013-SBN”), prescribe entre otros, respecto de la aprobación y contenido de la resolución que si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, en la resolución de transferencia deberá establecerse como obligación de la entidad adquirente 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, precisando además que éste deberá 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; tal documentación tiene carácter vinculante para la entidad adquirente y el tercero responsable de la ejecución del proyecto, para los fines de las acciones de supervisión que compete a la SBN, y de ser el caso, para la reversión en caso de incumplimiento.

8. Que, respecto al levantamiento de la carga de reversión en caso de incumplimiento de la finalidad para la cual es transferido un predio estatal, la Dirección de Normas y Registro, opinó a través del Informe N° 021-2014/SBN-DNR del 21 de marzo de 2014, 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 objetivo final sea destinarlo a la venta a favor de particulares, tales como la ejecución 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.



RESOLUCIÓN N° 308-2016/SBN-DGPE-SDDI

6. Corresponderá efectuar el referido levantamiento al área que aprobó la transferencia e impuso dicha obligación, es decir, que en el caso de la SBN, corresponderá a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI).

(...):

9. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a esta Subdirección, a fin de atender el pedido de levantamiento de carga formulado por “el MVCS”, establecer si concurren los requisitos siguientes: **i)** si la transferencia interestatal otorgada a su favor tiene como objetivo final la venta de “el predio” a favor de particulares; **ii)** si ha cumplido con presentar el contrato de adjudicación o concesión en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de “la Resolución”, debidamente inscrita en la partida registral respectiva, el cual deberá 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; y, **iii)** el cumplimiento de la finalidad de la transferencia por parte de “el MVCS”.

10. Que, respecto del primer requisito se advierte que, en el artículo 2° de “la Resolución”, esta Subdirección aprobó la transferencia en favor de “el MVCS” para la adjudicación del Proyecto de Vivienda “Ciudad La Alameda de Ancón”; razón por la cual dicho proyecto tiene como objeto final destinarlo a la venta en favor de particulares, cumpliendo por ello con el primer presupuesto para el levantamiento de carga.

11. Que, respecto al segundo requisito, se advierte en autos que el 1 de octubre de 2015, es decir dentro del plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de “la Resolución”, “el MVCS” presentó el Testimonio de Escritura Pública del Contrato de Compraventa, otorgado por éste en favor de Viva GyM S.A, respecto de “el predio” (fojas 190), el cual contiene la garantía de fiel cumplimiento, las causales de resolución, la penalidad y la entidad responsable de verificar el cumplimiento, en las cláusulas cuarta, décimo tercera, décimo cuarta, y segunda; contrato que además se encuentra inscrito en el asiento C00003 de la partida registral N° 13101122 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima (fojas 484). Cabe precisar que Claudia Janette Salaverry Hernández, en representación de “el MVCS”, suscribió el aludido contrato, al contar con facultades para ello, en virtud de la Resolución Ministerial N° 222-2015-VIVIENDA y el numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Supremo N° 011-2015-VIVIENDA¹. En virtud de lo expuesto, “el MVCS” ha cumplido el segundo requisito.

12. Que, respecto al tercer requisito, “el MVCS” presentó el testimonio descrito en el considerando que antecede, razón por la cual acredita las acciones concretas encaminadas a cumplir con la finalidad de la transferencia de conformidad con lo señalado por la Dirección

¹ Artículo 3.- De la suscripción del contrato de compraventa y otros documentos necesarios

Una vez llevado a cabo el concurso y otorgada la Buena Pro al adjudicatario por parte del FMV, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en las bases del concurso, se suscriben los documentos de la transferencia de dominio del predio, sin requerir norma autoritativa adicional, conforme a lo siguiente:

- 3.1 Si el predio adjudicado es de propiedad del MVCS, en su representación interviene el Titular del Sector o el funcionario a quien se delegue tal facultad, quien firma la minuta de compraventa del predio y la escritura pública correspondientes, el acta de entrega del predio; así como, realiza todos los actos y suscribe todos los documentos que sean necesarios para formalizar la transferencia de la propiedad del predio a favor del adjudicatario.



de Normas y Registro en el Informe N° 021-2014/SBN-DNR², cumpliendo por ello con el tercer requisito.



13. Que, en atención a ello, ha quedado demostrado el cumplimiento de los tres requisitos señalados en el octavo considerando de la presente resolución, razón por la cual corresponde declarar procedente el pedido de levantamiento de carga impuesta como causal de reversión en caso de incumplimiento de la finalidad de la transferencia.

14. Que, mediante Memorando N° 1397-2016/DGPE-SDDI del 11 de mayo de 2016 (fojas 510), solicitamos al Sistema Administrativo de Tesorería nos informe si el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha distribuido a la SBN los ingresos obtenidos por la venta de “el predio”.

15. Que, mediante Memorando N° 0042-2016/SBN-OAF-SAT del 12 de mayo de 2016 (fojas 511 a 528), el Sistema Administrativo de Tesorería informó que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha derivado a la SBN, un cheque de gerencia por el importe de S/. 6, 601,500.69 soles, producto del 3% de la venta de “el predio”.

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° 0348-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el levantamiento de carga impuesta como causal de reversión en caso de incumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento mediante Resolución N° 069-2013/SBN-DGPE-SDDI del 4 de octubre de 2013 respecto del área de 1 089 657,73 m², denominado “Terreno 1”, ubicado en las Pampas denominadas Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13101122 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, con registro CUS N° 79161.

SEGUNDO: La Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, procederá a inscribir lo resuelto.

Regístrese, y comuníquese.-

CRS/SAC-JECC
P.O.I. 5.2.2.14




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

² “En el supuesto que la finalidad de la transferencia interestatal sea ejecutar algún proyecto o programa de inversión cuyo objeto final sea destinarlo a la venta a favor de particulares, será factible entender que la finalidad se ha cumplido con las acciones concretas encaminadas a cumplir dicho fin, es decir, cuando estas acciones sean efectivamente ejecutadas, en cuyo caso excepcional, podrá efectuarse el levantamiento de esta “carga”, una vez que el predio ingrese al ámbito privado, la cual corresponderá ser realizada por el órgano que efectuó la transferencia, es decir, que en el caso de la SBN, será la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI)” (el resaltado es nuestro).