



RESOLUCIÓN N° 362-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de junio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 486-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud del **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO** representada por la Directora General de Administración **CLAUDIA SALAVERRY HERNANDEZ**, mediante la cual solicita se evalúe el cumplimiento de la finalidad de la transferencia predial respecto del predio de 300 187,82 m² ubicado en el distrito de Túpac Amaru Inca, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscrito a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento en la partida registral N°11034697 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco-Zona Registral XI-Sede Pisco, respectivamente (en adelante “parcela 1”);

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 escrito presentado el 2 de junio de 2016 (Solicitud de Ingreso N° 14481-2016), el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento representado por la Directora General de Administración Claudia Salaverry Hernández, (en adelante “MVCS”), solicita que esta Superintendencia como ente rector efectúe las acciones correspondientes, -según dice - se ha cumplido con la finalidad para la cual fue transferido la “parcela 1”, destinada a la Primera Etapa del proyecto denominado Proyecto Urbano Integral “Ciudadela Pachacutec” el cual se sustenta en el Informe Técnico Legal N° 012-2016/VMVU/PGSU-APAJSE, asimismo indica que resulta



necesario que se mantengan la "Parcela 1" bajo la titularidad del "MVCS" hasta la culminación del Concurso Público N° C02-FMV-GPIS-2016, el cual ha sido publicado en los diarios "El Comercio", "El Correo" y en el Diario Oficial "El Peruano", con fechas 29 31 de mayo de 2016. Para tal efecto, adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** Informe Técnico Legal N° 012-2016/VMVU/PGSU-APAJSE del 1 de junio de 2016 suscrito por el Coordinador del Área de Estudios y Proyectos del Programa Generación de Suelo Urbano y el Responsable del Área de Planeamiento –Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación (fojas 2); **b)** informe N° 339-2016/VIVIENDA/VMCS/PNSU/1.1 del 13 de mayo de 2016 suscrito por la Jefe de la Unidad de Estudios del Programa Nacional de Saneamiento Urbano (fojas 28); **c)** informe N° 529-2016/VIVIENDA/VMCS/PNSU/1.1.2 del 12 de mayo de 2016 suscrito por profesionales del Programa Suelo Urbano (fojas 29); **c)** oficio N° 118-2016-MDTAI-ALC del 4 de mayo de 2016, suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Túpac Amaru Inca (fojas 31); **d)** ordenanza N° 013-2015-MPP del 20 de mayo de 2015 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 38); **e)** acuerdo N° 046-2015-MPP del 20 de mayo de 2015 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 39); **f)** memoria descriptiva del Planeamiento Integral "Ciudadela Pachacútec" de mayo de 2015 suscrito por el ing. Joel Marcos Serna (fojas 40); **g)** Acuerdo de Consejo N° 049-2015-MDTAI del 17 de abril de 2015 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 57); **h)** cuatro (4) vistas fotográficas (fojas 96); **i)** Oficio N° 116-2016-MDTAI-ALC del 4 de mayo de 2016 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 97); **j)** Resolución de Gerencia N° 160-2015-MDTAI del 2 de setiembre de 2015 suscrito por el Alcalde de la Municipalidad Provincial de Pisco (fojas 109); **k)** partidas registrales N° 11034697, N°11034698 y N°11023679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco-Zona Registral XI-Sede Pisco, respectivamente (fojas 112); **l)** Ordenanza N° 011-2015-MDTAI del 16 de abril de 2015 suscrita por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Túpac Amaru Inca (fojas 126); **m)** Oficio N° 673-2015-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 14 de octubre de 2015 suscrito por el Director Ejecutivo del PGSU (fojas 137); **n)** carta N° 319-2015-FMV/GPIS del 11 de noviembre de 2015 suscrito por el Gerente de proyectos Inmobiliarios y sociales del Fondo MIVIVIENDA S.A. (fojas 139); **ñ)** oficio N° 796-2015-VIVIENDA/VMVU-PGSU del 4 de diciembre de 2015 (fojas 141); **o)** carta N° 366-2015-FMV/GPIS del 23 de diciembre de 2015 suscrito por el Gerente de proyectos Inmobiliarios y sociales del Fondo MIVIVIENDA S.A. (fojas 146); **p)** oficio N° 159-2016-VIVIENDA /VMVU-PGSU del 11 de abril de 2016 suscrito por el Director Ejecutivo del PGSU (fojas 151); **q)** Informe Técnico N° 004-2016-VIVIENDA /VMVU-PGSU-CG-AEP-AFI del 11 de abril de 2016 suscrito por el Coordinador del Área de Estudios y Proyectos del PGSU y la Coordinadora del Área Financiamiento Inmobiliario y la Coordinadora General del PGSU (fojas 157); **r)** oficio N° 177-2016-VIVIENDA /VMVU-PGSU del 27 de abril de 2016 suscrito por el Director Ejecutivo del PGSU (fojas 198); **s)** oficio N° 172-2016-VIVIENDA /VMVU-PGSU del 21 de abril de 2016 suscrito por el Director Ejecutivo del PGSU (fojas 200); **t)** oficio N° 175-2016-VIVIENDA /VMVU-PGSU del 22 de abril de 2016 suscrito por el Director Ejecutivo del PGSU (fojas 201); **u)** informa N° 011-20167VMVU/PGSU-AFI del 27 de abril de 2016 suscrito por la responsable del área de Financiamiento Inmobiliario del PGSU (fojas 205); **v)** Informe técnico N° 008-2016-VIVIENDA/VMVU-PGSU-CG-AEF-AFI del 4 de mayo de 2016 suscrito por el Coordinador del Área de Estudios y Proyectos del PGSU y la Coordinadora del Área Financiamiento Inmobiliario del PGSU (fojas 240); y, **w)** publicación en el diario "Correo" y el diario Oficial "El Peruano" del 29 de mayo de 2016.

4. Que, es pertinente indicar que mediante Resolución N° 011-2012/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2012 se aprobó la transferencia predial a título gratuito de los predios de 300 187,82 m²; 280 277,86 m² y 1 359 242,35 m² ubicados en el distrito de Túpac Amaru Inca, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscritos a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, inscritos en las partidas registrales N°11034697, N°11034698 y N°11023679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco-Zona Registral XI-Sede Pisco, en adelante "los predios", a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para que ejecute el Programa Generación de Suelo denominado "Esquema de Habilitación Urbana y Cabida en los predios Fracción 3,



RESOLUCIÓN N° 362-2016/SBN-DGPE-SDDI

4 y 5" en el plazo de tres (3) años, bajo apercibimiento de revertir el dominio a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 69° del "Reglamento".

5. Que, posteriormente, con Oficio N° 292-2015-VIVIENDA/OGA (S.I N°0488-2015) presentado el 11 de marzo de 2015, el "MVCS" solicitó la ampliación de plazo por 2 años para el cumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada a su favor mediante la Resolución N° 011-2012/SBN-DGPE-SDDI. Asimismo solicita que se consigne la nueva denominación del proyecto "Esquema de Habilitación Urbana y Cabida en los predios Fracción 3, 4 y 5", por el "Proyecto Urbano Integral - Ciudadela Pachacútec".

6. Que, en atención a lo solicitado, mediante la Resolución N° 389-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de junio de 2015 rectificada con Resolución N° 733-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2015, se aprobó la ampliación del plazo por un año adicional a fin de que el "MVCS" a través del PGU promueva y/o facilite el desarrollo y ejecución del Proyecto Urbano Integral "Ciudadela Pachacútec" en "los predios", los cuales con el objeto de viabilizar el proyecto fueron acumulados en la partida registral N° 11023679, de ella se independizaron dos etapas, razón por la cual se reformuló las áreas, conforme al siguiente detalle:

- Parcela 1, con un área de 300 187, 82 m², inscrita en la Partida N° 11034697 del Registro de Predios de Pisco, que formó parte del predio inscrito en la Partida N° 11023679 del Registro de Predios de Pisco, anotado con registro SINABIP N° 1572 del Libro de Ica.
- Parcela 2, con un área de 280 277, 86 m², inscrita en la Partida N° 11033698 del Registro de Predios de Pisco, que formó parte del predio inscrito en la Partida N° 11023679 del Registro de Predios de Pisco, anotado con registro SINABIP N° 1572 del Libro de Ica.
- Área Remanente, con un área de 1 359 242,35 m², inscrita en la Partida N° 11023679 del Registro de Predios de Pisco, anotado con registro SINABIP N° 1572 del Libro de Ica.

7. Que, antes de emitir pronunciamiento respecto a lo solicitado es pertinente señalar que de acuerdo con el artículo 62° de "el Reglamento" que regula el procedimiento de transferencia de predios estatales como la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

8. Que, asimismo, el artículo 63° del precitado cuerpo normativo, 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.



9. Que, respecto a la reversión de dominio, el “Reglamento” señala lo siguiente: “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”.

10. Que, si bien es cierto los predios estatales son transferidos a las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales para que la destinen a una finalidad específica, es decir, a un cumplimiento que, por regla general es permanente, y que no se agota en la ejecución de un acto concreto; también lo es que dicha finalidad debe estar comprendida entre las facultades concedidas a dichas entidades.



11. Que, al respecto mediante Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA del 6 de enero de 2012, se crea el Programa Generación de Suelo Urbano, en adelante el PGSU, en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, bajo el ámbito del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, con el propósito de atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento mediante la promoción de acciones de recuperación y/o transformación urbana y desarrollo de proyectos de producción de nuevo suelo urbano. Asimismo, mediante el artículo 2° del citado Decreto Supremo, se establece como objetivos del PGSU, los siguientes:

“2.1 Urbanizar terrenos de propiedad del Estado con aptitud urbana, para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.

2.2 Recuperar espacios y predios deteriorados y/o subutilizados que sean utilizables para el desarrollo de proyectos de vivienda social y/o servicios complementarios.

2.3 Promover el desarrollo de inversiones encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo mediante la modalidad de asociación pública privada u otras permitidas por la legislación vigente, como por mecanismos de facilitación urbana, para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.”



12. Que, por su parte el Manual de Operaciones del PGSU, aprobado por Resolución Ministerial N° 207-2013-VIVIENDA del 21 de agosto del 2013, establece como finalidad de dicha Entidad contribuir a atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento urbano, y entre sus funciones dirigir, coordinar, monitorear y evaluar permanentemente la ejecución de los Proyectos Urbanos Integrales.



13. Que, en atención a la normativa antes descrita, se desprende que la transferencia ordenada con Resolución N° 011-2012/SBN-DGPE-SDDI constituye un caso único, en el cual la finalidad está determinada por la realización de un esquema para viabilizar la posterior ejecución de un proyecto de habilitación urbana, ésta última constituye una etapa que se encuentra fuera del alcance de la mencionada Resolución; por tanto el cumplimiento de la finalidad será evaluada desde esta premisa.

14. Que, ahora bien, el Informe N° 012-2016/VMVU/PGSU-APAJSE del 1 de junio de 2016, suscrito por el Coordinador del área de Estudios y Proyectos y el Responsable del área de Planeamiento Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación del PGSU, manifiesta que el “MVCS”, a través del PGSU, identifica terrenos que tengan aptitud urbana y en caso de que sean eriazos, efectúa todas las acciones necesarias para que tengan dicha aptitud urbana (no ejecuta directamente ninguna edificación). Luego el terreno es concursado públicamente a través del Fondo MIVIVIENDA S.A., lo que determinará que el predio sea adjudicado onerosamente a un desarrollador inmobiliario,



RESOLUCIÓN N° 362-2016/SBN-DGPE-SDDI

quien se encargará de ejecutar la edificación de las viviendas correspondientes, para su posterior venta al público en general (viviendas de carácter social).



15. Que, asimismo, del mencionado Informe Técnico Legal emitido por el PGSU y de los anexos que acompañan a la solicitud del MVCS se concluye que el MVCS a través del PGSU ha cumplido con las acciones conducentes a promover y/o facilitar el desarrollo y ejecución del Proyecto Urbano Integral "Ciudadela Pachacutec", las cuales han concluido con la publicación y convocatoria de Concurso Público a través del Fondo MIVIVIENDA S.A., constituyendo esta una primera etapa de viabilización del proyecto, que continua con la puesta a disposición a favor de la entidad que concretizará la habilitación urbana.



16. Que, cabe precisar que, en el numeral 7.5) de la Directiva que regula los procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado, "Directiva N° 005-2013/SBN", aprobada por Resolución N° 067-2013-SBN, vigente desde el 28 de setiembre de 2013, y que aplica a las resoluciones de aprobación y los contratos de transferencia suscritos antes de su vigencia en mérito a su Única Disposición Complementaria Transitoria, como el caso de autos; establece que

"(...)

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.

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. El contrato 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.

La documentación que se presente en cumplimiento de lo establecido en los párrafos precedentes, 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.

"(...)"



17. Que, habiéndose determinado que el MVCS a través del PGSU o tiene la función para ejecutar la edificación del "Proyecto Urbano Integral Ciudadela Pachacutec" resulta necesario que se continúe con las demás acciones a fin de que ejecute la edificación de las viviendas correspondientes, lo cual constituye una nueva obligación de la transferencia cuyo objeto final será destinarlo a la venta a favor de particulares, toda vez que se ejecutará un proyecto con fines de vivienda social, debiendo tener presente lo señalado en la "Directiva N° 005-2013/SBN" y la Decreto Supremo 011-2015-VIVIENDA u otra normativa que sea aplicable.

18. Que, de acuerdo con el Informado por el MVCS se encuentran pendiente de desarrollar las acciones técnicas respectivas, respecto de las áreas de 280 277,86 m² y 1 359 242,35 m² ubicados en el distrito de Túpac Amaru Inca, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscritos a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento en las partidas registrales N°11034698 y N°11023679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco-Zona Registral XI-Sede Pisco, lo que se pone en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que realice la acciones correspondientes conforme a sus atribuciones.

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° 406-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento ha cumplido con las acciones para promover, facilitar el desarrollo y ejecutar el proyecto urbano integral "Ciudadela Pachacutec", respecto del área de 300 187,82 m² ubicada en el distrito de Túpac Amaru Inca, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito a su favor en la partida registral N°11034697 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco.

Artículo 2° Disponer la vigencia del dominio a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, respecto del predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución.

Artículo 3°.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento deberá, en el plazo máximo de dos (02) años contados a partir de la notificación de la presente Resolución, presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la Partida Registral respectiva; caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA.

Artículo 4.- Derivar una vez consentida la presente resolución el presente expediente administrativo a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones respecto de los predios inscritos en las partidas Ns° 11034698 y 11023679 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco.

Artículo 5°.- La Zona Registral N° XI-Sede Pisco de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, por el mérito de la presente Resolución procederá a inscribir lo resuelto en la misma.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.2.12



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