

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de junio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 399-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por la Directora General de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Juana Muñoz Rivera, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** contenida en la Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015, con la cual se aprobó la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** del predio de 2,558.41 m², ubicado en el lote 2 de la manzana F' del Asentamiento Humano "Noveno Sector - Oasis de Villa", Grupo Residencial 3, Noveno Sector, del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03162050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con CUS N° 28124, 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 Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 (en adelante la "Resolución") se aprobó a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante "el MVCS") la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa", disponiéndose para que en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la notificación de la "Resolución", bajo sanción

de reversión, presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales para su ejecución (fojas 8-11).

4. Que, mediante la Notificación N° 709-2015/SBN-SG-UTD del 22 de abril de 2015, la Unidad de Trámite Documentario (en adelante la "UTD"), procedió a notificar la "Resolución", siendo recibida por el "MVCS" el 23 de abril de 2015 (fojas 7).

5. Que, mediante Oficio N° 209-2017/VIVIENDA-OGA presentado el 5 de abril del 2017 (S.I. N° 10654-2017), dentro del plazo estipulado en la "Resolución", el "MVCS" solicitó el sustento de prórroga para el cumplimiento de la finalidad y/o levantamiento de carga contenido en la "Resolución" (foja 1). Para tal efecto, remitió los documentos siguientes: **a)** Memorándum N° 078-2017/VIVIENDA/VMVU/PGSU del 29 de marzo de 2017 (fojas 3), **b)** Informe N° 016-2017/VIVIENDA/VMVU/PGSU-CG del 27 de marzo de 2017 (fojas 4), **c)** Informe Legal N° 001-2017-VIVIENDA/VMVU/PGSU-CADPO del 9 de marzo de 2017 (fojas 5-6), **d)** copia simple de la Notificación N° 709-2015/SBN-SG-UTD del 23 de abril de 2015 (fojas 7); **e)** copia simple de la Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 (fojas 8-11); y, **f)** CD (fojas 24).

6. Que, el artículo 62° de "el Reglamento" 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.

7. Que, 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.

8. Que, mediante Oficio N° 456-2017-VIVIENDA-VMVU-PGSU del 14 de junio de 2017 (S.I. N° 19200-2017), el "MVCS" remite información adicional del "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa" (fojas 27). Para tal efecto, presentan los documentos siguientes: **a)** copia simple de "la Resolución" (fojas 28-31); **b)** copia simple del cargo de recepción del Oficio N° 209-2017/VIVIENDA-OGA (fojas 32); **c)** copia simple de la partida registral N° P03132050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, correspondiente a "el predio" (fojas 33-38); **d)** copia simple del Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa" (fojas 39-44).

9. Que, mediante Oficio N° 465-2017-VIVIENDA-VMVU-PGSU del 16 de junio de 2017 (S.I. N° 19446-2017) (fojas 45), el "MVCS" remite, entre otros, el ejemplar original del Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa", suscrito por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, Ing. Jim C. Chinchón Morillo y la Coordinadora General del Programa Generación de Suelo Urbano, Ing. Geógrafa Marjorie Elisene Rosa (fojas 57-62).

10. Que, de los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia se advierte que la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" otorgada a favor del "MVCS", generó como carga u obligación la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales para su ejecución, en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de su notificación.

11. Que, en ese sentido resulta evidente que la pretensión de la "MVCS" es levantar la carga de "el predio" relacionada a la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales para su ejecución; por lo tanto, corresponde que esta Subdirección evalúe si los documentos remitidos cumplen con las formalidades establecidas en el numeral 7.1) de 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





RESOLUCIÓN N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI

de setiembre de 2013, modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva"):

11.1 Respetto del Programa o Proyecto denominado: "PROYECTO URBANO INTEGRAL OASIS DE VILLA":



- a) **Denominación:**
El "MVCS" ha cumplido con dicho requisito indicando que el proyecto se denominará: "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa" (en adelante el "Proyecto").
- b) **Descripción:**
El "MVCS" describe la ejecución del "Proyecto", señalando que se ubica en una zona de alto crecimiento residencial y en un entorno con servicios comerciales dentro del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima.
- c) **Finalidad:**
El "MVCS" indica que "el predio" será destinado únicamente a la ejecución del "Proyecto", el cual busca cumplir con los objetivos y planes del sector vivienda.
- d) **Objetivo:**
Contribuir al cumplimiento del objetivo del Programa Generación de Suelo Urbano - PGSU, el cual busca atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura.
- e) **Alcances del programa:**
El "MVCS" indica que el "Proyecto" es promovido por el Programa Generación de Suelo Urbano - PGSU y que se ejecutará por cuenta de terceros a través de Concurso, indicando que los productos inmobiliarios serán puestos en venta en el marco de algunos de los programas del FONDO MIVIVIENDA S.A., siendo beneficiados un aproximado de 530 personas.
- f) **Indicación del financiamiento:**
El "MVCS" indica que la fuente de financiamiento para la ejecución del "Proyecto" será promovido por el Programa Generación de Suelo Urbano-PGSU y se ejecutará por cuenta de terceros mediante Concurso.
- g) **Cronograma de ejecución de la obra:**
El "MVCS" para ejecución del "Proyecto", señala el plazo de cinco (5) años o su equivalente de sesenta (60) meses.

h) Financiamiento:

El "MVCS" ha señalado que la inversión total requerida para el desarrollo del "Proyecto", se estima en un monto aproximadamente de US\$ 2'666.487.00 (dos millones seiscientos sesenta y seis mil cuatrocientos ochenta y siete con 00/100 Dólares).

12. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo primer considerando de la presente resolución, está demostrado que el "MVCS" ha cumplido con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales para su ejecución en el plazo otorgado.

13. Que, sin embargo corresponde establecer las condiciones específicas para la ejecución del "Proyecto", tal como lo prescribe el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", que prescribe: "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".



a) Condiciones específicas

El "MVCS" se compromete a realizar las siguientes acciones: **a)** en el plazo de doce (12) meses para convocar a concurso público, adjudicación y suscripción del contrato; **b)** en el plazo de tres (3) meses para los trámites de licencias y elaboración de proyecto, etc.; **c)** en el plazo de dieciocho (18) meses la pre – venta y construcción de viviendas de la Etapa 1; **d)** en el plazo doce (12) meses la pre – venta y construcción de viviendas de la Etapa 2; y, **e)** en el plazo de tres (3) meses para la regularización de documentación.



b) Finalidad

"El predio" será destinado únicamente para la ejecución del proyecto: "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa", debiendo el "MVCS" cumplir con la finalidad para la cual se le transfiere, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

c) Plazo de ejecución



El "MVCS" señala para la ejecución del "Proyecto" el plazo de cinco (5) años o su equivalente de sesenta (60) meses, contados a partir de la notificación de la presente resolución caso contrario revertirá a Estado, de conformidad con el artículo 69° de "el Reglamento".

14. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a esta Superintendencia levantar la carga contenida en el artículo 2° de la "Resolución" referida a la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión; en consecuencia, habiéndose cumplido con presentar el proyecto a ejecutarse, corresponde imponer las cargas previstas en el numeral 7.5) de "la Directiva".

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, Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 509-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2017.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer el levantamiento de la carga contenida en la Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015, inscrita en el asiento 00009 de la partida registral N° P03162050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, correspondiente al predio de 2,558.41 m², ubicado en el lote 2 de la manzana F' del Asentamiento Humano “Noveno Sector - Oasis de Villa”, Grupo Residencial 3, Noveno Sector, del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, con CUS N° 28124.

SEGUNDO: El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento deberá destinar el predio transferido mediante Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 a la ejecución del “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”, en el plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de la notificación de la presente resolución, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

TERCERO: El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la notificación de la presente resolución, deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva; bajo sanción de reversión de dominio del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la Transferencia Interestatal de predios del Estado”, aprobada mediante la Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de septiembre de 2013 y modificada por la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016.

CUARTO: El Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX– Sede Lima, deberá inscribir lo resuelto en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/reac-jjc
POI N° 5.2.2.14



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