

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 11 de julio de 2017

VISTO:

El Expediente N° 467-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** representado por el Director General de la Oficina de Administración Joel N. Faver Zapata, mediante el cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 19 557.47 m² ubicado frente a la vía de Evitamiento, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13840304 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de Lima con CUS N° 107578; 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 previsto 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° 384-2017-VIVIENDA/OGA presentado el 28 de junio de 2017 (S.I. N° 20979-2017) el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento representado por el Director General de la Oficina de Administración Joel N. Faver Zapata, peticiona la transferencia interestatal entre entidades públicas de “el predio” con la finalidad de que ejecute el proyecto: “Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo – Konibo Cantagallo”. Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **a)** copia simple del Informe N° 246-2017-VIVIENDA/VMCU-DGPEVU (fojas 2); **b)** Informe N° 069-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DOICP de junio de 2017 (fojas 3); **c)** plan conceptual “Habilitación Urbana Shipibo Konibo – Cantagallo” (fojas 6); **d)** copia simple de la Resolución N° 0354-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2017 (fojas 10); **e)** copia del Oficio N° 0643-2017-EMILIMA-GG del 17 de febrero de 2017 (fojas 15); **f)** copia

del Oficio N° 0776-2017-EMILIMA-GG del 10 de mayo de 2017 (fojas 17); **g**) copia simple del Oficio N° 2713-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de abril de 2017 (fojas 18); **h**) copia del Oficio N° 2142-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de abril de 2017 (fojas 20); **i**) copia del Memorando N° 0163-2014/SBN-DNR del 21 de mayo de 2014 (fojas 23); **j**) copia del Oficio N° 0707-2017-EMILIMA-GG del 27 de abril de 2017 (fojas 29); **k**) copia simple de la Ordenanza N° 2039 del 20 de abril de 2017 (fojas 30); **l**) copia del Oficio N° 0643-2017-EMILIMA-GG del 17 de abril de 2017 (fojas 38).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° de “el Reglamento”, según el cual, 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 Nacional de Bienes Estatales.

5. Que, el artículo 63° de “el Reglamento” dispone 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.

6. Que, 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.

7. Que, asimismo el procedimiento administrativo de transferencia ha sido desarrollado por la Directiva N° 005-2013/SBN, “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”), encontrándose consignado en el numeral 14) del Texto Único del Procedimiento Administrativo de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN) recoge los requisitos previstos en “la Directiva”.

8. Que, el artículo 26° de la “Ley” modificada por la Ley N° 30230, “Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país” (en adelante la “Ley N° 30230”), dispone que la distribución de los ingresos obtenidos por los actos de administración o disposición efectuados sobre los predios de propiedad estatal se distribuyen, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, en un 30% para la SBN y el 70% para la entidad.

9. Que, 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.

10. Que, en ese orden de ideas, habiéndose procedido a calificar la documentación presentada mediante Informe Brigada N° 837-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2017 complementado con el Informe Brigada N° 0867-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017 se concluye que “el predio” está inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13840304 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima con CUS N° 107578, el cual tiene zonificación Zona





RESOLUCIÓN N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI

de Reglamentación Especial (ZRE) aprobado por la Ordenanza N° 2039-MML del 20 de abril de 2017 siendo sus usos permitidos vivienda – taller la cual resulta compatible.

11. 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 a quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debido tener en cuenta la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición o disposición del mismo.

12. Que, teniendo en cuenta el marco normativo expuesto en el considerando décimo primero de la presente resolución en el sentido de que la inspección técnica es un acto de discrecionalidad, la brigada de instrucción ha tomado en consideración la inspección técnica efectuada por profesionales de “SDAPE” contenida en la Resolución N° 0354-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de mayo de 2017 en el que indicó que “el predio” se trata de un terreno urbano se suelo limoso, con pendiente suave, salvo al extremo sur donde se levanta una lomada, se encuentra totalmente ocupado por predios de vivienda de madera, triplay y techos de calamina pertenecientes a tres asociaciones Shipibas encontrándose en colindancia por el norte con la institución educativa bilingüe “Comunidad Shipiba”, por el sur y oeste el terreno se encuentra cercado con rejas y mallas metálicas que lo dividen de la Asociación de Vivienda El Olivar y de los terrenos donde se construyen el sistema de viaductos “Línea Amarilla”, asimismo, al este se encuentra delimitado por un muro de concreto que lo separa del local de la Municipalidad Metropolitana de Lima (SETAME) conforme consta en la Ficha Técnica N° 0343-2017/SBN-DGPE-SDAPE.

13. Que, el numeral 5.3.6 de “la Directiva” señala que la existencia de ocupaciones, cargas, gravámenes y procesos judiciales que afecten a los bienes estatales no limita su libre disposición, siempre que dichas circunstancias sean puesta en conocimiento del eventual adquirente del predio, al momento de aprobarse el acto de disposición, lo cual constará en la resolución que aprueba dicho acto y en los contratos respectivos, bajo sanción de nulidad.

14. Que, de la revisión del aplicativo de procesos judiciales con la que a manera de consulta accede esta Superintendencia se visualiza que sobre “el predio” no recae ningún proceso judicial.

15. Que, de la calificación integral de los documentos presentados, se advierte que el “Ministerio” **cumple con los requisitos formales exigidos por el “TUPA de la SBN” y “la Directiva”**, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de “el predio”.

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



16.1 Respeto a la expresión concreta de su pedido

El “Ministerio” solicita la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto: “Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo – Konibo Cantagallo” (en adelante “el proyecto”).

A través del Informe N° 069-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DOICP del 21 de junio de 2017 suscrito por el Director (e) General de Ordenamiento e Integración de Centros del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento se señala que la formalización del terreno estará a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI que lo realizara mediante un Programa de Adjudicación de Lotes – PAL de reubicados.

Asimismo, se indica que a través del Programa Nacional de Saneamiento Urbano se realizarán las obras de agua y alcantarillado, el cual ya cuenta con factibilidad de servicios otorgada por SEDAPAL y con el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios- PMIB se coordinará los requerimientos para la intervención en la construcción de pistas y veredas.

16.2 Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

El “Ministerio” ha remitido copia de la Ordenanza N° 2039 del 20 de abril de 2017 emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima la cual asigna a “el predio” la zonificación de Zona de Reglamentación Especial (ZRE), aprobándose como uso permitidos para dicha zonificación el de Vivienda – Taller la cual es compatible con el proyecto a ejecutarse.

16.3 Respeto del plan conceptual de “el proyecto”

a) Alcance

El “Ministerio” señala que “el proyecto” se desarrollará en el marco del Acta de Acuerdos adoptados entre la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la los dirigentes de la Comunidad Shipibo Konibo, el cual comprende la adjudicación de un lote de vivienda y un bono familiar habitacional en el marco del Programa Techo Propio con el fin de edificar las viviendas.

b) Cronograma preliminar

El “Ministerio” indica que la ejecución de “el proyecto” tendría un plazo de un (1) año, en el cual se compromete a realizar las siguientes acciones: **a)** realizar el padrón de familias, **b)** estudios básicos (suelo, topográfico, riesgo); **c)** verificación para la formalización de propiedad, **d)** anteproyecto de habilitación urbana consensuado con la población, **e)** PIP Agua y Desagüe, electrificación, pistas y veredas; **e)** licencia de habilitación urbana, **f)** reubicación temporal, **g)** nivelación de terreno, **h)** inscripción en el programa de adjudicación de lotes, **h)** ejecución de obras, **i)** proceso de inscripción de techo propio, **j)** edificación de viviendas, **k)** adjudicación de viviendas.





RESOLUCIÓN N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI

Para el caso concreto dado que el "Ministerio" no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, debido a que se acogió al **plan conceptual o idea de proyecto**, no es posible establecer un plazo definitivo de ejecución del proyecto.

Sin embargo, sí es posible establecer como obligación que el "Ministerio", bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la presente resolución, el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5) de "la Directiva".



c) Presupuesto

El "Ministerio" señala que para la ejecución de "el proyecto" se tiene como presupuesto estimado S/ 16 715 195.00 (dieciséis millones setecientos quince mil ciento noventa y cinco con 00/100 Soles).



d) Beneficiarios aproximados

El "Ministerio" ha cumplido con dicho requisito indicando que el número de beneficiarios es de 238 familias lo cual permitirá mejorar la calidad de vida de un estimado de 1 190 personas.



e) Visación

En plan conceptual o idea proyecto correspondiente a "el proyecto" se encuentra suscrito por la arquitecta Rosario E. Gonzáles Seminario, Directora de Ordenamiento e Integración de Centro Poblados - DGPRVU del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

17. Que, de lo expuesto está demostrado que el "Ministerio" cumple con los requisitos de forma y de fondo para que se apruebe la transferencia interestatal gratuita de "el predio"; en consecuencia, resulta procedente aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con la finalidad de que lo destine a ejecución del proyecto: "Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo – Konibo Cantagallo" caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

18. 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.

19. 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° 524-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la TRANSFERENCIA INTERESTATAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS del predio de 19 557.47 m² ubicado frente a la vía de Evitamiento, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 13840304 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de Lima con CUS N° 107578 a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** con la finalidad que lo destine a la ejecución del proyecto denominado “Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo – Konibo Cantagallo”, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



SEGUNDO: El MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO tiene un plazo de dos (02) 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 para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con lo expuesto en la presente resolución.

TERCERO: DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

POI 5.2.2



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