

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 236-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representada por el Director General de la Oficina General de Administración, Durich Whittembury Talledo, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 36 228,05 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana H4 del "Asentamiento Humano Villa Hermosa", distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P09105805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 98781, 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 la "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° 120-2018-VIVIENDA/OGA, presentado el 19 de marzo de 2018 (S.I. N° 08707-2018), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Durich Whittembury Talledo (en adelante el "MVCS"), solicitó la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio", con la finalidad de ejecutar el **Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado: "Villa Hermosa"**, el cual beneficiará a 1,335 pobladores, en el marco del Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA, el cual tiene como propósito atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento (foja 1). Para tal efecto, presentó entre otros, los documentos siguientes: **1)** Informe N° 032-2018-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 12 de marzo de 2018 (fojas 2); **2)** Informe Legal N° 004-2018/VIVIENDA/VMVU/PGSU-APAJSE-HSMR del 12 de marzo de 2018 (fojas 3-5); **3)** consideraciones normativas del proyecto Urbano Integral "Villa Hermosa" CUS 98781 (fojas 6); **4)** memoria descriptiva de marzo de (fojas 7-8); **5)** copia informativa de la partida registral N° P09105805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma (fojas 9 y 11-13); **5)** plano perimétrico y de ubicación de marzo de 2018 (fojas 10); y, **6)** Plan Conceptual del Proyecto Urbano Integral denominado: "Villa Hermosa" (fojas 14-16).

4. Que, efectuado el diagnóstico técnico (en gabinete), se emitió el Informe Preliminar N° 250-2018/SBN-DGPE-SDDI del 22 de marzo de 2018; concluyendo, entre otros, que: **1)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° P09105805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma y con CUS N° 98781, corresponde un área de equipamiento urbano **destinada a educación**, por lo que constituye un bien de dominio público¹; y, **2)** se ha omitido presentar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “el predio”, emitido por la municipalidad respectiva (fojas 36-38).

5. Que, en ese sentido, mediante el Oficio N° 746-2018/SBN-DGPE-SDDI del 6 de abril de 2018, se solicitó al “MVCS” presentar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de “el predio”, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles más un (1) día hábil por el término de la distancia, bajo apercibimiento de declarar inadmisibles su solicitud (fojas 44-45). Cabe precisar que el citado oficio fue notificado el 9 de abril de 2018, por lo que el plazo para que el “MVCS” subsane la observación advertida vencía el 24 de abril de 2018.

6. Que, mediante Oficio N° 155-2018-VIVIENDA/MMVU-PGSU, presentado el 20 de abril de 2018 (S.I. N° 14559-2018) (fojas 46), el “MVCS” cumplió con presentar el Certificado N° 007-2018-GGUR-MPC, emitido por la Gerencia de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma el 19 de abril de 2018 (fojas 47-48).

7. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del “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.

8. 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.

9. Que, por otro lado, dicho procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la “Directiva”; por lo que en aplicación de la misma, efectuada la calificación integral de los documentos presentados; se verificó que el “MVCS” **ha cumplido con adjuntar los requisitos formales exigidos**, razón por la cual se admitió a trámite la solicitud de transferencia a título gratuito de “el predio”.

10. Que, es conveniente precisar 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 quien haga sus veces procederá a verificar que el terreno solicitado sea efectivamente de libre disponibilidad, debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo”.

11. Que, como bien se señaló en el considerando cuarto de la presente resolución, “el predio” es un bien de dominio público, por lo que antes de emitir algún acto de disposición, deberá previamente aprobarse la desafectación administrativa que cambie su condición a bien de dominio privado del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3 del artículo VI de la “Directiva”.

12. Que, la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal efectuaron la inspección técnica de “el predio”, quedando registrada en las Fichas Técnicas N°s 1951-2016/SBN-DGPE-SDS y 1646-2016/SBN-DGPE-SDAPE, del 22 de agosto y 9 de diciembre de 2016, respectivamente, verificándose que “el predio” se encuentra desocupado y sin actividad alguna (fojas 17-18).

¹ Art- 2 del Decreto Legislativo N° 1202

Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, **áreas de equipamiento urbano**, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda (énfasis es nuestro).



RESOLUCION N° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI

13. Que, en atención a la inspección técnica detallada en el considerando que antecede y a fin de continuar con el procedimiento de transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a favor del "MVCS" para que pueda ejecutarse el Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado: "Villa Hermosa", el mismo que beneficiará a 1 335 pobladores; mediante la Resolución N° 364-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de junio de 2018, esta Subdirección aprobó la desafectación administrativa de "el predio", cambiando su condición de dominio público a dominio privado del Estado, la cual fue publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 23 de junio de 2018 (fojas 53-54 y 58).



14. Que, teniendo en cuenta la evaluación formal de la solicitud de transferencia, inspección técnica y aprobación de la desafectación administrativa de "el predio", detallados en los considerandos cuarto, sexto, décimo segundo y décimo tercero de la presente resolución, respectivamente, **se determinó que "el predio" se encuentra inscrito a favor del Estado y es un bien de dominio privado**, razón por la cual es de libre de disponibilidad a efectos en continuar con la calificación sustantiva de la presente solicitud.

15. Que, en ese sentido, corresponde ahora pronunciarse por el aspecto de fondo al presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación (fojas 14-16 y 47):



15.1 Respetto a la expresión concreta del pedido

El "MVCS" ha solicitado la transferencia de "el predio", con la finalidad de ejecutar el Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado: "Villa Hermosa".

15.2 Respetto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

La "Municipalidad" presentó el Certificado N° 007-2018-GGUR-MPC, emitido por la Ing. Nadia Paz Jara en representación de la Gerencia de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Casma el 19 de abril de 2018 (fojas 47-48), el cual establece que "el predio" tiene la zonificación: "E3" (Educación Superior Universitaria), la cual no resulta compatible con el uso que le pretende dar el "MVCS".

No obstante ello, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 7.3 del artículo VII) de la "Directiva", excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma en un plazo no mayor de dos (2) años, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno de derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente.

En tal sentido, el "MVCS" queda obligado a efectuar los trámites respectivos para el cambio de zonificación del "predio" en el plazo máximo de dos (2) años, bajo sanción de reversión antes señalada.



15.3 Respeto del Plan Conceptual denominado: Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado: "Villa Hermosa" (en adelante el "Proyecto")

a) Alcances:

Se pretende desarrollar un proyecto de vivienda, contemplando la ejecución de viviendas, de obras de distribución de agua potable y alcantarillado, distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pistas, veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamientos.

"El proyecto" se ejecutará mediante obras de habilitación urbana y de edificación con aproximadamente 267 viviendas de interés social (VIS).

b) Cronograma Preliminar:

En el caso concreto, el "MVCS" señala que el "Proyecto", se ejecutará aproximadamente en 54 meses calendarios (desde el mes de marzo de 2018 al mes de agosto de 2022), no obstante precisa que ello será reajustado o definido con precisión en el contrato de adjudicación para Desarrollo Inmobiliario.

c) Presupuesto estimado:

El "MVCS" ha previsto un presupuesto estimado de S/. 13'000,000.00 (Trece millones con 00/100 soles). Dicho momento considera los ítems siguientes: **1) Expediente Técnico y 2) Construcción** (ejecución de obra) que comprenden: obras primarias, obras de habilitación urbana, obras de edificación y supervisión de obra.

d) Número aproximado de Beneficiarios:

El "MVCS" estima un total aproximado de 1,335 beneficiarios.

e) Indicación si la ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros:

El "MVCS" señala que el Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) solicitará al Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV), la convocatoria a concurso para la adjudicación de "el predio" con la finalidad de seleccionar a una Empresa Promotora y/o Constructora Nacional o Extranjera con domicilio en el Perú, Individual o en Consorcio, que cuente con capacidad técnica, económica y financiera, para ejecutar sobre éste el "Proyecto", que comprende la ejecución de obras de habilitación urbana y de viviendas, las cuales podrán enmarcarse en los programas y/o productos hipotecarios promovidos por el "MVCS" y el FMV.

En ese sentido, el responsable de la ejecución del "Proyecto" será la empresa adjudicada de la Buena Pro del Concurso, por lo que al estar a cargo de terceros, resulta aplicable lo dispuesto en el quinto párrafo del numeral 7.5 de la "Directiva", que establece 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 que 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.

f) Visación:

El Plan Conceptual presentado por el "MVCS", se encuentra debidamente visado por la Arq. Luisa Bendezú Robles, en calidad de Director Ejecutivo del Programa "Generación de Suelo Urbano", así como del visado del Área de Gestión Inmobiliaria.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI

16. Que, en virtud a lo expuesto en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, quedó demostrado que el "MVCS" ha cumplido con presentar los requisitos de forma y fondo para que esta Subdirección apruebe la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio".

17. Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5 de la "Directiva", establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia, como en el caso de autos, según el cual: "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".

18. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, corresponde establecer los referidos parámetros de la presente resolución, sobre la base del Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación:

18.1 Condiciones específicas:

El "MVCS" ha solicitado la transferencia interestatal a título gratuito de "el predio", para la ejecución del "Proyecto", a fin de ejecutar mediante obras de habilitación urbana y de edificación de viviendas.

18.2 Finalidad:

"El predio" será destinado únicamente para la ejecución del "Proyecto", a través del cual se tiene planeado edificar aproximadamente 267 viviendas de interés social (VIS).

18.3 Plazo de ejecución:

En el caso concreto, el "MVCS" no ha presentado un Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que se acogió a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**; por lo que si bien es cierto, no es posible establecer un plazo de ejecución del proyecto, sí es posible establecer como **obligación que el citado Ministerio, bajo sanción de reversión, presente en el plazo de dos (2) 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, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7.5 del artículo VII de la "Directiva".**

19. Que, mediante el Memorando N° 1392-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril de 2018, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, comunica que no se viene evaluando ningún procedimiento administrativo referido a algún acto de administración que involucre "el predio" (fojas 45).

20. Que, de la revisión de los aplicativos "SINABIP" y "Procesos Judiciales" con la que a manera de consulta cuenta esta Superintendencia, se advierte que sobre "el predio" no recae proceso judicial alguno (fojas 61).

21. Que, el artículo 68° del "Reglamento" señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.



22. 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 (uno con 00/100 soles), el valor unitario del predio 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 505-2018/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2018;

SE RESUELVE:



PRIMERO.- APROBAR la **TRANSFERENCIA PREDIAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 36 228,05 m², ubicado en el Lote 1 de la Manzana H4 del "Asentamiento Humano Villa Hermosa", distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito en la Partida Registral N° P09105805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, con CUS N° 98781; a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para la ejecución del **Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado: "Villa Hermosa"**; bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.



SEGUNDO.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** tiene el plazo de dos (2) 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, de conformidad con lo expuesto en el numeral 18.3 del décimo octavo considerando de la presente resolución.

TERCERO.- DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, para que gestione y obtenga el cambio de zonificación del predio descrito en el artículo primero de la presente resolución, ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio de pleno derecho, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.3 del artículo VII de la Directiva N° 005-2013/SBN.

CUARTO.- DISPONER la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

MPPF/reac-jjc
POI N° 8.0.2.11



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