

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCION N° 478-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de julio de 2018

VISTO:

El Expediente N° 483-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO**, representada por Durich Whittembury Talledo, Director General de la Oficina General de Administración mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS** del predio de 1 793,73 m², inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12289290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 50304, ubicado en la intersección de la avenida Prolongación Amancaes con la calle Pedro Arzola, distrito de Rimac, provincia y departamento de Lima; en adelante "el predio".



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° 268-2018-VIVIENDA/OGA, presentado el 31 de mayo de 2018 (S.I. N° 20278-2018), el MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, representado por Durich Whittembury Talledo, Director General de la Oficina de Administración, (en adelante "el MVCS") solicitó la transferencia predial interestatal de "el predio" (fojas 01). Para tal efecto presentó: a) copia simple del Informe N° 059-2018-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 29 de mayo de 2018 (fojas 02); b) copia simple del Informe Legal N° 001-2018/VMU/PGSU-ATRT-mchaponan del 29 de mayo de 2018 (fojas 03 a 06); c) copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 036-2015/SGCUOP/GDU/MDR del 24 de febrero de 2015 (fojas 07); d) memoria descriptiva y planos de "el predio" (fojas 08 a 10); e) copia simple de la Partida Registral N° 12289290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 11 a 13); y, f) Plan Conceptual Proyecto Urbano Integral "AMANCAES" (fojas 14 y 15).

4. Que, mediante Oficio N° 1367-2018/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2018 (en adelante "el Oficio") (fojas 20) se observó lo siguiente: i) el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 036-2015/SGCUOP/GDU/MDR del 24 de febrero de 2015 ha vencido el 23 de febrero de 2018, por lo que deberá presentar un certificado vigente; y, ii) el plan conceptual no se encuentra debidamente visado, habiéndose consignado únicamente un sello en el primer folio.

5. Que, mediante los Oficios N° 291-2018-VIVIENDA/VMVU-PSGU, presentado el 16 de julio de 2018 (S.I. N° 26301-2018); y, N° 295-2018-VIVIENDA/VMVU-PSGU, presentado el 19 de julio de 2018 (S.I. N° 26672-2018), el "MVCS" ha cumplido con subsanar las observaciones mencionadas en el considerando precedente remitiendo copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 178-2018/SGPC/GDU/MDR del 13 de julio de 2018 (fojas 22) y el Plan conceptual debidamente visado por el arquitecto Gerardo Javier Vidal Solórzano, responsable del Área de Tierras y Reserva Territorial – PGU (fojas 27 a 29).

6. Que, el procedimiento de transferencia predial interestatal se encuentra regulado en los artículos 62° al 65° del "Reglamento", así como en 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 (en adelante "la Directiva N° 005-2013/SBN"), modificada con la Resolución N° 86-2016/SBN, los cuales establecen disposiciones para la transferencia de dominio de predios estatales, a título gratuito u oneroso, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Asimismo, los artículos del 69° al 71° del "Reglamento" establecen disposiciones que regulan el procedimiento de reversión de dominio al Estado de predios transferidos a título gratuito y excepcionalmente de los transferidos a título oneroso.

7. Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3)¹ de "la Directiva N° 005-2013/SBN" 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.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con el "Reglamento", "la Directiva N° 005-2013/SBN" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, de la calificación formal efectuada a la documentación técnica remitida, se procedió a elaborar el Informe de Preliminar N° 584-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de junio de 2018 (fojas 16 y 17), concluyendo respecto del predio solicitado en transferencia lo siguiente: i) se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12289290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, ubicado en la intersección de la avenida Prolongación Amancaes con la calle Pedro Arzola, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, con CUS N° 50304; y, ii) cuenta con zonificación Otros Usos (OU).

¹ numeral 7.3) Directiva N° 005-2013/SBN

La SDDI, en el caso de la SBN, o la entidad pública, a través de la unidad operativa correspondiente verificará la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud".





RESOLUCION N° 478-2018/SBN-DGPE-SDDI



10. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.2) de la "Directiva N° 005-2013/SBN", se verificó la libre disponibilidad de "el predio", para lo cual se realizó la inspección el 24 de julio de 2018 (Ficha Técnica N° 0149-2018/SBN-DGPE-SDDI), constatando lo siguiente: i) "el predio" se encuentra desocupado y no presenta edificaciones ni cercos; ii) "el predio" se encuentra ubicado dentro del área urbana; iii) al momento de la inspección se encontró en el frente del "el predio" (Prolongación Amancaes) autos y combis de servicio público estacionados o realizando algún trabajo de mecánica.



11. Que, siendo así corresponde evaluar la competencia entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar la actuación administrativa, de acuerdo con el numeral 1) del artículo 3° del T.U.O de la Ley N° 27444, "Ley del Procedimiento Administrativo General" (en adelante la "LPGA"). Al respecto, se ha verificado que de conformidad con el literal b) del artículo 8° de la "Ley"; "el MVCS" es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales y por tanto tiene competencia para solicitar la transferencia predial de un predio de propiedad del Estado.

12. Que, revisados los documentos que obran en el expediente en el que se lleva el presente procedimiento, se concluye que el "MVCS" ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el numeral 7.1)² del artículo VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN", toda vez que su petición contiene lo siguiente:

12.1 Expresión concreta de su pedido

El "MVCS" ha solicitado la transferencia a título gratuito de "el predio" con la finalidad de destinarlo para ejecutar el "Proyecto Urbano Integral Amancaes".

12.2 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

El "MVCS" ha presentado copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 178-2018/SGOPC/GDU/MDR, emitido por la Municipalidad Distrital del Rímac el 13 de julio de 2018 (fojas 22), según el cual "el predio" tiene zonificación de Otros Usos - OU, el cual es compatible con usos institucionales, centros cívicos, administración pública y centros culturales.



² 7.1 Inicio del procedimiento de transferencia interestatal

Para el inicio del procedimiento de transferencia el administrado deberá presentar una solicitud escrita, la cual contendrá lo siguiente:

- La indicación de la entidad pública a la cual se dirige.
- La indicación de la entidad pública solicitante, con los nombres y apellidos completos, domicilio y número de Documento Nacional de Identidad de su representante legal.
- La expresión concreta de lo pedido, indicando el área, ubicación del predio y el uso o finalidad que se otorgará al predio.

En el presente caso, el "MVCS" pretende desarrollar un proyecto de viviendas, el cual resulta incompatible con la zonificación de "el predio", por lo que corresponde establecer la carga señalada en el tercer párrafo del artículo 7.3 de "la Directiva N° 005-2013/SBN", según el cual "si se verifica que el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad para la cual se solicita la transferencia, excepcionalmente, se podrá efectuar la transferencia con cargo a que la entidad beneficiaria de la misma, en un plano no mayor de dos (02) años, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, mediante la emisión de la resolución correspondiente".



12.3 Plan Conceptual del "Proyecto Urbano Integral Amancaes"

12.3.1 Alcance

El "MVCS" señala que el Plan Conceptual del "Proyecto Urbano Integral Amancaes" se ha elaborado con el fin de desarrollar un proyecto de viviendas, contemplando conjunto residenciales, con la ejecución de obras de distribución de agua potable y alcantarillado, con distribución de energía eléctrica e iluminación pública, pistas, veredas y servicios complementarios de infraestructura y equipamientos.

12.3.2 Cronograma preliminar

El "MVCS" ha presentado un cronograma preliminar indicando que el "Proyecto Urbano Integral Amancaes" se iniciaría en julio de 2018 hasta febrero de 2021, desde la convocatoria a concurso hasta la recepción de la obra.

12.3.3 Presupuesto

El "MVCS" ha señalado que tiene asignado un presupuesto estimado de S/. 5 717 428,84 (cinco millones setecientos diecisiete mil cuatrocientos veintiocho con 84/100 soles).

12.3.4 Beneficiarios

El "MVCS" ha señalado que el "Proyecto Urbano Integral Amancaes", beneficiará aproximadamente a 250 beneficiarios.

12.3.5 Ejecución del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o por terceros

El "MVCS" ha señalado que la ejecución del proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Amancaes" será efectuada por la empresa adjudicataria de la Buena pro del concurso.

12.3.6 Visación

El "MVCS" ha presentado el Plan Conceptual del proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Amancaes", visado por Javier Vidal Solórzano, arquitecto del Área de Tierras y Reserva Territorial del Programa Generación de Suelo Urbano.



13. Que, en consecuencia, se ha determinado que el "MVCS" ha cumplido con los requisitos de forma para aprobar la transferencia predial interestatal a título gratuito de "el predio" a su favor.



RESOLUCION N° 478-2018/SBN-DGPE-SDDI

14. Que, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de la "la Directiva N° 005-2013/SBN", establece que la resolución que aprueba la transferencia, deberá contener necesariamente las condiciones específicas de esta, 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.

15. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer parámetros que corresponden al caso en concreto, presente resolución, en base al Plan Conceptual presentado, conforme se detalla a continuación

15.1 Condiciones específicas

El "MVCS" realizará trámites para ejecutar obras de habilitación urbana y solicitará al Fondo MIVIVIENDA S.A. la convocatoria a concurso público para la adjudicación de la buena pro, con la finalidad de seleccionar a la empresa que cuente con capacidad técnica, económica y financiera para ejecutar el "Proyecto Urbano Integral Amancaes".

15.2 Finalidad

El predio" será destinado únicamente al proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Amancaes", en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° de "el Reglamento", se revertirá a favor del Estado.

15.3 Plazo de ejecución

Dado que, el "MVCS" solo se ha acogido a la presentación del **Plan Conceptual o Idea de Proyecto**, corresponde establecer como obligación de la "MVCS", bajo sanción de reversión, la presentación 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 las normas legales y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento.

16. Que, mediante Memorando N° 01056-2018/SBN-PP del 24 de julio de 2018, la Procuraduría de esta SBN indicó que sobre "el predio" no recaen procesos judiciales.

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

18. 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 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, la Directiva N° 005-2013/SBN, la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 556-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2018.

SE RESUELVE:



PRIMERO.- APROBAR la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL PREDIAL ENTRE ENTIDADES PUBLICAS** a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** del predio de 1 793,73 m², inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 12289290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 50304, ubicado en la intersección de la avenida Prolongación Amancaes con la calle Pedro Arzola, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima; para que sea destinado al proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Amancaes", 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 en caso de incumplimiento, para que gestione y obtenga el cambio de zonificación, según lo expuesto en el numeral 12.2 del décimo segundo 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 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 15.3 del décimo quinto considerando de la presente resolución, 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.

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

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 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