



RESOLUCIÓN N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de octubre de 2016

VISTO:

El Expediente N° 725-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO** representada por la Directora General de Administración **NELLY RODRIGUEZ CUZCANO**, mediante la cual solicita evaluar el cumplimiento de las acciones conducentes para promover y facilitar el desarrollo de la ejecución del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo", respecto a la transferencia predial interestatal a título gratuito del predio de 91 807,95 m² ubicado entre el "Asentamiento Humano Cruz de Norte Parcela 1", "Asentamiento Humano Autogestionario San Benito" y el norte de la edificación de ETECEN – Red de Energía Eléctrica, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento en la Partida Registral N° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX - Sede Lima, con Registro CUS N° 56405 (en adelante "el predio"), en virtud de la Resolución N° 019-2012/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2012, aclarada mediante la Resolución N° 440-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2014 y la Resolución N° 519-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2014; 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 Oficio N° 919-2016-VIVIENDAiOGA, presentado el 2 de septiembre de 2016 (S.I N° 23728-2016), el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento representado por la Directora General de Administración, Nelly Rodriguez Cuzcano, (en adelante el "MVCS"), solicita inicialmente la ampliación de plazo para cumplir con la finalidad de ejecutar el **Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo"** (foja 1). Para tal efecto, presenta los documentos siguientes: **1)** copia simple del Memorándum N° 220-2016-VIVIENDA/VMVU/PGSU, emitido por la Dirección Ejecutiva del Programa Generación de Suelo Urbano del "MVCS" (en adelante "el PGSU"), el 31 de agosto de 2016 (fojas 2); **2)** copia simple del Informe Técnico Legal N° 001-2016-VIVIENDA/VMVU/PGSU-AEP, elaborado por los profesionales del "PGSU" el 29 de agosto de 2016 (fojas 3-8); **3)** copia simple de la Resolución N° 019-2012/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2012 (fojas 9-10); **4)** copia simple del Memorándum N° 353-2015/VIVIENDA-OGA, expedido por "el MVCS" el 29 de abril de 2015 (fojas 11); y, **5)** copia simple del Oficio N° 755-2014-VIVIENDA/OGA, expedido por "el MVCS" el 21 de octubre de 2014 (fojas 12).

4. Que, es pertinente indicar que mediante la Resolución N° 019-2012/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2012, se aprobó la transferencia de "el predio" a favor del "MVCS" con la finalidad que se ejecute el Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo", promovido en el marco del Programa "Mi Lote" en el plazo de dos (2) años contados a partir de la notificación de dicha resolución, bajo sanción de reversión a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (fojas 9-10). Asimismo, dicha resolución fue aclarada mediante la Resolución N° 440-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2014 y la Resolución N° 519-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2014, las cuales dispusieron modificar la resolución primigenia, en el sentido que el plazo de dos años empezará a computarse una vez que el "MVCS" haya tomado posesión efectiva del predio, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 9.1) de la Directiva N° 005-2013-SBN, aprobada por Resolución N° 067-2013-SBN, toda vez que "el predio" fue transferido inicialmente con una ocupación de aproximadamente 12% del área total; no obstante el "MVCS" acreditó documentalmente la realización de acciones pertinentes a fin de recuperar el área invadida por terceros (fojas 13-15).

5. Que, respecto a la ocupación parcial de "el predio" por parte de terceros, mediante Oficio N° 755-2014-VIVIENDA/OGA del 21 de octubre de 2014, "el MVCS" comunicó a esta Subdirección que el 15 de octubre de 2014, dicha entidad tomó posesión efectiva del área de 88 382,14 m² (área remanente), así también se efectuó la instalación del cerco perimétrico (fojas 12); por lo que, teniendo en cuenta lo antes señalado, se desprende que el plazo para que el "MVCS" cumpla con sus obligaciones derivadas de la transferencia de "el predio", se empezará a computar a partir de la toma de la posesión efectiva de "el predio", esto es desde el 15 de octubre de 2014, **cuyo plazo de dos años venció el 15 de octubre de 2016.**

6. Que, mediante Oficio N° 253-2016-VIVIENDA-VMVU-PGSU, presentado el 10 de octubre de 2016 (S.I. N° 27726-2016) (fojas 21-22), el "MVCS" **varía su pretensión de ampliación de plazo, a fin de solicitar ahora que esta Superintendencia como ente rector evalúe si dicha entidad ha cumplido con las acciones conducentes para promover y facilitar el cumplimiento de la finalidad para la cual le fue transferido "el predio";** es decir, para ejecutar el Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo" (fojas 21-22) el cual se encuentra sustentado en el Informe Técnico Legal N° 001-2016-VIVIENDA/VMVU/PGSU-AEP, el cual fuera inicialmente presentado y elaborado por los profesionales del "PGSU" el 29 de agosto de 2016 (fojas 3-8).

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





RESOLUCIÓN N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI

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, se debe señalar que si bien inicialmente el promotor de la "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabayllo" era el Programa "Mi Lote", también lo es que mediante Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA del 6 de enero de 2012, se crea el Programa "Generación de Suelo Urbano" - 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



fin 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 la Resolución N° 019-2012/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2012, aclarada mediante la Resolución N° 440-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2014 y la Resolución N° 519-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2014; constituye un caso excepcional, en el cual la finalidad está determinada por la realización de un esquema para viabilizar la posterior ejecución de un proyecto de Habilitación Urbana; por lo que, 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, el Informe Técnico Legal N° 001-2016-VIVIENDA/VMVU/PGSU-AEP, elaborado por los profesionales del "PGSU" el 29 de agosto de 2016 (fojas 3-8), 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 (es decir, 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, 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" (fojas 3-8), se concluye que el "MVCS" a través del "PGSU" ha cumplido con las acciones conducentes para promover y/o facilitar el desarrollo y ejecución del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabayllo" en "el predio", tales como: **1) saneamiento físico y legal del terreno; 2) factibilidad de servicios y convenio de cooperación interinstitucional; y, 3) documentación y estudios técnicos;** las cuales han concluido con la etapa de Concurso Público para poder adjudicar "el predio" a favor de quien será el tercero que ejecutará fácticamente la Habilitación Urbana, etapa que -es importante señalar- será desarrollada a través del Fondo MIVIVIENDA S.A., constituyendo ésta una primera etapa de viabilización del Proyecto, que continúa con la puesta a disposición -entiéndase a la transferencia del derecho de propiedad de "el predio"-, a favor del tercero a quien se le otorgue la buena pro.

16. Que, cabe precisar que, 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, la cual es aplicable a las resoluciones de aprobación y los contratos de transferencia suscritos antes de su vigencia en mérito a su Única Disposición Complementaria Transitoria, como es 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.



RESOLUCIÓN N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI

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" no tiene la función para ejecutar la edificación del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo", resulta necesario que se continúe con las demás acciones a fin de que se ejecute la construcción 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 otra normativa que sea aplicable.

18. Que, para esta Subdirección ha quedado demostrado que el "MVCS" a través del "PGSU" **ha cumplido con las acciones conducentes para el cumplimiento de la finalidad para la cual le fue transferido "el predio"**; es decir, ha culminado con la elaboración de los estudios técnicos del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo", para luego encargar la realización del Concurso Público a través del FONDO MIVIVIENDA S.A.; así también se ha determinado que la titularidad de "el predio" la debe mantener el "MVCS", lo cual deberá atender estrictamente a fines operativos, tales como la posterior suscripción del contrato de compra venta otorgada por dicha entidad favor del tercero adjudicatario; razones por las cuales, se deberá declarar procedente la solicitud presentada por el "MVCS".

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° 035-2011/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 831-2016/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar que el MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO ha cumplido con las acciones conducentes para la ejecución del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo", en el predio de 91 807,95 m² ubicado entre el "Asentamiento Humano Cruz de Norte Parcela 1", "Asentamiento Humano Autogestionario San Benito" y el norte de la edificación de ETECEN – Red de Energía Eléctrica, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento en la Partida Registral N° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral IX - Sede Lima, con Registro CUS N° 56405.

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, 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 para la ejecución del Proyecto denominado **“Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo”**, debidamente inscrito en la Partida Registral respectiva, debiendo precisar que el contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para lo cual fue transferido el predio descrito el artículo 1° de la presente resolución, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento; 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.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. 5.2.2.16




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