



RESOLUCIÓN N° 1070-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de diciembre del 2021

VISTO:

El expediente n.º 791-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, mediante la cual peticiona la transferencia predial del predio de 2 084,70 m², ubicado en el Lote 2 Mz. D del Asentamiento Humano Los Laureles III distrito de La Esperanza, provincia Trujillo, departamento La Libertad, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, en la Partida Registral n.º P14000311 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral n.º V - Sede Trujillo, con CUS n.º 56285; en adelante "el predio".

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, se suspendió desde el 16 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo y negativo, que se encuentren en trámite, reanudándose los plazos de tramitación desde el 11 de junio de 2020.

3. Que, mediante Oficio n.º 393-2019-VIVIENDA/OGA presentado el 5 de agosto de 2019 [S.I. n.º 26015-2019 (fojas 1)], el MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION y SANEAMIENTO, representado por el Director General de la Oficina General de Administración (en adelante, "el MVCS"), peticionó la transferencia de "el predio" a su favor, en mérito del derogado D.S. n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias [en adelante, "D.S. N° 007-2008-VIVIENDA" (fojas 01)], para la ejecución del Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social denominado "La Esperanza" (en adelante, "el proyecto"). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Informe n.º 036-2018-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 11 de julio de 2019 (fojas 02); **b)** Informe Técnico Legal n.º 006-2019/VMVU/PGSU/ATRT emitido el 11 de julio de 2019 (fojas 03 y 04); **c)** copia informativa de la partida registral N° P14000311 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Trujillo (fojas 08 al 11); **f)** plan conceptual de "el Proyecto" (fojas 12 y 13).

4. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de "el Reglamento", los procedimientos sobre disposición de predios estatales iniciados al amparo del derogado "D.S. N° 007-2008-VIVIENDA" - como el caso de autos - se adecuan a las disposiciones establecidas por "el Reglamento" en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuar el presente procedimiento a la normativa vigente.

5. Que, el artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración, y los artículos 189, 207, 209 y 210, establecen las pautas que orientan el procedimiento de transferencia de predios para ejecución de proyectos con participación del sector privado, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”, pudiendo aplicarse en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”, la Directiva N.º 005-2013/SBN, Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad, aprobada mediante Resolución N° 067-2013-SBN y sus modificatorias (en adelante, “la Directiva”).

6. Que, el artículo 212 numeral 212.1, 212.2, 212.3 y 212.4 de “el Reglamento” establece el procedimiento y requisitos de la transferencia el cual deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, de acuerdo a los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 de “el Reglamento”; 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, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, en ese sentido, esta Subdirección como parte de la etapa de calificación, ha procedido a emitir el Informe Preliminar n.º 945-2019/SBN-DGPE-SDDI del 19 de agosto de 2019 (fojas 14 al 16), complementado con el Informe Preliminar n.º 1018-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020 (fojas 38 y 39) y el Informe Preliminar n.º 1142-2020/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2020 (fojas 47 y 48), mediante los cuales se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la Partida Registral n.º P14000311 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, con CUS n.º 56285, sobre el cual recayó una afectación en uso otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de La Esperanza con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones (otros usos), cuya extinción consta en el asiento 00004 de la referida partida registral en mérito de la Resolución N° 0131-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de febrero de 2017; **ii)** cuenta con zonificación Usos Especiales (OU), conforme al Plano de zonificación de usos de suelos del continuo Urbano de Trujillo, aprobado con Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT; por lo que se debe tomar en cuenta lo señalado en el literal “c” del numeral 2.2 del Artículo 2° del D.S N° 002-2020-VIVIENDA; y, **iii)** se verificó que se encuentra en una zona urbana consolidada, libre de edificaciones, no cuenta con cerco perimétrico y se está usando como botadero de basura, de acuerdo a las inspección realizada el 14 de julio de 2016, contenida en Ficha Técnica N° 01680-2016/SBN-DGPE-SDDI, lo cual se corrobora con las imágenes del Programa Google Earth y fotos del Street View.

9. Que, en ese sentido, esta Subdirección mediante el Informe de Brigada n.º 959-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2020 (fojas 53 al 56), se determinó, en relación a la parte formal del procedimiento, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado y constituye un bien de dominio público, si bien se ha extinguido la afectación en uso, éste mantiene su condición de bien de dominio público, motivo por el cual se evaluará su desafectación administrativa previo a la transferencia; **ii)** “el MVCS” cumplió con presentar los documentos detallados en el numeral 7.1 del artículo VII) de “la Directiva”; y, **iii)** corresponde continuar con la calificación sustantiva correspondiente.

10. Que, de la revisión del plan conceptual de “el proyecto” se verificó que “el MVCS” solicita “el predio” para ejecutar un proyecto con participación del sector privado, por lo que esta Subdirección a fin de adecuar su requerimiento a “el Reglamento”, emitió el Oficio n.º 4811-2021/SBN-DGPE-SDDI del 4 de noviembre del 2021 [en adelante “el Oficio” (fojas 60)] con el que se le solicitó presente el expediente del proyecto aprobado o visado por la autoridad o área competente de vuestra entidad, según su Reglamento de Organización y Funciones, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del

proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento; o, el plan conceptual visado por la autoridad o área competente de vuestra entidad, según su Reglamento de Organización y Funciones, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; otorgándosele para ello, el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que presente lo solicitado, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”.

11. Que, “el Oficio” fue notificado el 5 de noviembre de 2021 a “el MVCS”, según la respuesta de recepción generada por la plataforma tecnológica del citado Sector (fojas 61), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, aprobado mediante D.S. n.º 004-2019-JUS (en adelante el “T.U.O. de la Ley n.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo antes indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, vencía el 19 de noviembre de 2021.

12. Que, mediante escrito presentado el 23 de noviembre de 2021 [S.I. N° 30362-2011 (fojas 62)], “el MVCS”, fuera del plazo señalado en el considerando que antecede, solicita ampliación de plazo a fin de poder subsanar las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; sin embargo, de acuerdo al numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento” concordado con el numeral 147.2 del artículo 147 del “T.U.O. de la Ley n.º 27444”^[2] toda prórroga de plazo, para subsanar las observaciones advertidas, debe solicitarse antes del vencimiento del plazo otorgado. En ese sentido, al haber “el MVCS” solicitado la misma fuera del plazo otorgado mediante “el Oficio”, no corresponde otorgar la ampliación del plazo requerido.

13. Que, asimismo, se debe tener en cuenta que, el numeral 142.1 del artículo 142 del T.U.O. de la Ley N° 27444, establece que “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”; y el numeral 147.1) del artículo 147 de la referida norma dispone que “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

14. Que, habiéndose verificado el vencimiento del plazo otorgado al “MVCS” para subsanar las observaciones notificadas mediante “el Oficio” sin que dicha entidad presente lo solicitado por esta Subdirección, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo debiendo **declararse inadmisibles su solicitud de transferencia**, disponiéndose el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Directiva n.º 006-2014/SBN aprobada por la Resolución n.º 064-2014/SBN, la Resolución 041-2021/SBN-GG, Decreto de Urgencia n.º 026-2020 ampliado por Decreto Supremo n.º 076-2020-PCM y Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM e Informe Técnico Legal n.º 1438-2021/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2021.

[1] Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

[2] Artículo 147. Plazos improrrogables

(...)

147.2 La autoridad competente puede otorgar prórroga a los plazos establecidos para la actuación de pruebas o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten antes de su vencimiento los administrados o los funcionarios, respectivamente.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I.N° 18.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario