



RESOLUCIÓN N° 0596-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de junio del 2022

VISTO:

El expediente n.º 329-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, suscrita por el Director General de la Oficina General de Administración, mediante la cual solicita **CAMBIO DE FINALIDAD** del proyecto denominado: «*Programa de Vivienda AVN Reconstrucción “Las Acacias”*» por el «**Proyecto Urbano Integral “Conjunto Residencial Las Acacias”**» a ejecutar sobre el predio de 10 398,60 m² ubicado en la Parcela n.º 6 de la Manzana I Parcelación Semirústica La Capitana, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º 42817961 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado en el CUS n.º 98397(en adelante “el predio”), que le fue transferido mediante la Resolución n.º 022-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2018.

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.º 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 47 y 48 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 la Resolución n.º 022-2018/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2018 [en adelante, “la Resolución 1” (fojas 45 al 48)], en su primer artículo, aprobó la transferencia interestatal a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** (en adelante, “**VIVIENDA**”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “*Programa de Vivienda AVN Reconstrucción “Las Acacias”*” (en adelante, “el Proyecto 1”); y, en su segundo artículo, dispuso que la citada entidad en el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la referida resolución, presente 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 (en adelante, “la obligación”), bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

3.- Que, mediante la Resolución n.º 219-2020/SBN-DGPE-SDDI del 24 de junio de 2020 [en adelante, “la Resolución 2”], en su primer artículo, se dispuso el levantamiento de carga estipulada en el segundo artículo de “la Resolución 1”, y, en su tercer artículo, se le otorgó a “**VIVIENDA**” el plazo de tres (03) años y seis (06) meses, contados desde la notificación de esta última resolución, para ejecutar “el proyecto” (en adelante, “finalidad”), y, en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la notificación de la mencionada resolución, deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, debiendo contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio (en adelante, “el

contrato”), la cual se notificó el 26 de junio de 2020, a través de la Notificación n.º 0852-2020/SBN-SG-UTD, por lo que el plazo para cumplir con las obligaciones mencionadas vencen el 26 de diciembre de 2023 y 26 de junio de 2022.

4.- Que, mediante Oficio n.º 112-2022-VIVIENDA/OGA presentado el 22 de marzo de 2022 [S.I. n.º 08592-2022 (foja 1 y 84)], es decir dentro del plazo señalado en el considerando precedente, “**VIVIENDA**”, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Antonio Mena Campos, solicitó el cambio de finalidad de “el proyecto 1” por el «**Proyecto Urbano Integral “Conjunto Residencial Las Acacias”**» (en adelante, “el proyecto 2”). Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **i)** copia simple de la Resolución Ministerial n.º 375-2021-VIVIENDA del 22 de noviembre de 2021 (fojas 2); **ii)** Memorándum n.º 063-2022-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 15 de marzo de 2022 (fojas 3); **iii)** Informe Técnico Legal n.º 0021-2022-VIVIENDA/VMVU/PGSU-CG del 15 de marzo de 2022 (fojas 4 al 17); **iiii)** Plan conceptual de “el proyecto 2” (fojas 18 y 19); **v)** copia simple del Certificado Registral Inmobiliario de la Partida Registral n.º 42817961 (fojas 34 al 40); **vi)** “la Resolución 2” (fojas 41 al 44); **vii)** copia simple de “la Resolución 1” (fojas 45 al 48); **viii)** Informe n.º 034-2021-DGPPVU-DGCVU-nalaluna del 14 de diciembre de 2021 (fojas 48 al 50); y, **ix)** copia simple de los Convenios nros. 343 y 351-2018-VIVIENDA (fojas 75 al 83).

5.- Que, corresponde precisar que, si bien el procedimiento de transferencia predial impulsado por “**VIVIENDA**”, fue evaluado durante la vigencia del Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, en atención a la Primera Disposición Complementaria transitoria de “el Reglamento” corresponde su adecuación a las disposiciones que establece en el estado en que se encuentre. De igual forma, a la fecha la Directiva n.º 005-2013/SBN que regulaba los “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, se encuentra derogada por la Directiva DIR-00006-2022/SBN – “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 20 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”), razón por la que, de conformidad con lo dispuesto por la novena disposición complementaria, corresponde su aplicación a partir del día siguiente de su publicación, incluso respecto de los procedimientos en trámite, como el caso de autos.

6.- Que, ahora bien, de acuerdo al artículo 215 de “el Reglamento” y el numeral 6.23 de “la Directiva”, las entidades beneficiarias de la transferencia de un predio estatal pueden solicitar el cambio de finalidad, por única vez y antes del vencimiento del plazo otorgado para el cumplimiento de la mencionada finalidad, la cual debe estar sustentada con un informe técnico legal que justifique el cambio de la finalidad, acompañada de los requisitos que se señalan el artículo 212 de “el Reglamento”.

7.- Que, los incisos 212.1, 212.2 y 212.3 del artículo 212 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de “la Directiva”, si bien establecen disposiciones para el procedimiento de transferencia de predios, puede ser aplicado al procedimiento de cambio de finalidad, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente, por lo que la solicitud debe cumplir con los requisitos comunes establecidos en el artículo 100 del citado marco legal, precisando el proyecto de desarrollo o inversión que se va a ejecutar; así como adjuntar, de corresponder, el plan conceptual o el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, conforme a lo previsto en el numeral 153.4 del artículo 153 del citado dispositivo legal concordado con el numeral 6.2.2 de la mencionada Directiva.

8.- Que, además, “**VIVIENDA**”, como parte de la obligación establecida en el tercer artículo de “la Resolución 2”, tenía que presentar “el contrato”, por lo tanto, se advierte que “el proyecto 1” estaba destinado a contar con participación del sector privado; en ese sentido, se procederá a evaluar, además, si “el proyecto 2” será ejecutado con participación del sector privado, dado que, el numeral 6.2.5 de “la Directiva” dispone que, de ser así, se deberá de presentar el expediente del proyecto de acuerdo a lo indicado en el literal b) del numeral 6.2.2 de “la Directiva”.

9.- Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación técnica remitida, emitiéndose el Informe Preliminar n.º 393-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2022 (fojas 85 al 89), con el cual se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** mediante el Informe Técnico Legal n.º 0021-2022-VIVIENDA/VMVU/PGSU-CG del 15 de marzo de 2022 detallan la necesidad de una nueva propuesta inmobiliaria que conlleva al cambio de finalidad de “el proyecto 1” por “el proyecto 2; **ii)** presentan un plan conceptual de “el proyecto 2”, del cual se desprende, entre otros, que para la ejecución del mencionado proyecto, “el predio” será dividido en área A (se desarrollarán 200 viviendas de interés social destinadas a la reubicación de familias damnificadas por el FENC 2017) y área B (se desarrollarán 100 viviendas de interés social en el marco de productos promovidos por el Sector Vivienda), y será ejecutado por el promotor inmobiliario ganador de la buena pro del concurso, a quién se le adjudicará el área A, en mérito a la primera disposición complementaria final del D. Leg. 1354, y el área B, al valor comercial que determine la Dirección de Construcción de “**VIVIENDA**”; y, **iii)** se advertiría la existencia de construcciones dispersas sobre “el predio”.

10.- Que, en relación a las construcciones señaladas en el considerando precedente, se debe tener en cuenta que en el décimo segundo considerando de “la Resolución”, sustentado en mérito a la inspección realizada el 4 de noviembre de 2016 por profesionales de la Subdirección de

Administración del Patrimonio Estatal, detallada en la Ficha Técnica n.º 1552-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de noviembre de 2016, “el predio”, aunque contaba con dichas construcciones no venía siendo destinado a un uso público o destinado para cumplir alguna finalidad pública de “VIVIENDA”, en consecuencia, podemos concluir que, la infraestructura no está ni estará destinado a un uso público, máxime si tomamos en consideración lo que se pretende desarrollar sobre este, por lo que no constituye un bien inmueble, considerándose al área a solicitar un predio estatal dentro del marco de las competencias del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

11.- Que, asimismo, de la revisión de los documentos, se tiene que “VIVIENDA” desarrollará “el proyecto 2” con participación del sector privado, habiendo únicamente adjuntado un plan conceptual; sin embargo, dado que esta modificando la finalidad y el mismo será desarrollado con participación del Sector privado, se debe de presentar tanto el informe técnico legal que justifique la necesidad del cambio así como el expediente del proyecto a desarrollar, de conformidad con el artículo 215 de “el Reglamento” y el numeral 6.23^[2] y 6.2.5^[3] de “la Directiva”, por lo que, mediante Oficio n.º 1132-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de abril de 2022 [en adelante, “el Oficio 1 (fojas 90)]] se le requirió presente la mencionada documentación, otorgándosele para tal efecto diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del mencionado oficio, para que subsane la observación advertida, en virtud del numeral 143.4 del artículo 143 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante D.S. N° 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O. de la LPAG”), bajo apercibimiento de darse por concluido el trámite y disponer su archivamiento.

12.- Que, “el Oficio 1” fue debidamente notificado a “VIVIENDA” el 6 de abril de 2022, a través de la plataforma PIDE, tal como se demuestra con la generación de la Hoja de Trámite 5814-2018 (foja 91), por lo que se encuentra debidamente notificado, de conformidad con el numeral 20.4 del “T.U.O. de la LPAG”, en consecuencia, el plazo para subsanar la observación vencía el 22 de abril de 2022.

13.- Que, mediante Oficios nros. 157 y 165-2021-VIVIENDA/OGA presentados el 20 de abril de 2022 [S.I. nros. 10848-2022 (fojas 92), 10852-2022 (fojas 117) y 10928-2022 (fojas 118)], “VIVIENDA”, dentro del plazo señalado en el considerando precedente, solicitó se le otorgue una ampliación de plazo para subsanar la observación advertida mediante “el Oficio 1”, motivo por el cual, mediante el Oficio n.º 1396-2022/SBN-DGPE-SDDI del 29 de abril de 2022 [en adelante “el Oficio 2” (fojas 119)], se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles adicionales al plazo inicialmente otorgado, computados a partir del día siguiente de la notificación del mencionado oficio, para que subsane la observación advertida, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes.

14.- Que, “el Oficio 2” fue debidamente notificado a “VIVIENDA” el 3 de mayo de 2022, a través de la plataforma PIDE, tal como se demuestra con la generación de la Hoja de Trámite 5814-2018 (foja 120), por lo que se encuentra debidamente notificado, de conformidad con el numeral 20.4 del “T.U.O. de la LPAG”, en consecuencia, el plazo para subsanar la observación vencía el 17 de mayo de 2022.

15.- Que, mediante Oficio n.º 112-2022-VIVIENDA/OGA presentado el 18 de mayo de 2022 [S.I. n.º 08592-2022 (foja 121)], “VIVIENDA” pretende subsanar la observación advertida en “el Oficio 1”; sin embargo, la documentación ha sido presentada fuera del plazo otorgado, razón por la cual corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, declarando inadmisibles sus solicitudes y disponiendo el archivo del expediente una vez quede consentida la presente resolución. Sin perjuicio de ello “VIVIENDA” puede volver a presentar su requerimiento, teniendo en cuenta los requisitos exigidos en la normativa vigente.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.º 29151 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA del 9 de abril de 2021, la Directiva DIR-00006-2022/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución n.º 005-2022/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N.º 668-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2022

[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] El cambio de finalidad de un predio transferido en favor de la entidad beneficiaria puede otorgarse por única vez, para lo cual conforme al artículo 215 del Reglamento, se requiere lo siguiente:

1. Solicitud dirigida ante la entidad competente, presentada antes del vencimiento del plazo otorgado para la ejecución del proyecto, cuando corresponda.

2. Informe técnico legal que justifique la necesidad del cambio de la finalidad.

3. Los demás requisitos señalados en el artículo 212 del Reglamento, según corresponda.

[3] 6.2.5 Si la transferencia se solicita para que el predio sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, a la solicitud se adjunta el expediente de proyecto, conforme a lo indicado por el literal b) del numeral 6.2.2, en cuanto corresponda (...).

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **CAMBIO DE FINALIDAD**, seguido por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. N° 19.1.2.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario