

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 2 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1298-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director General de su Oficina General de Administración, Luis Cèsar Mendez Lengua, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** contenida en el tercer artículo de la Resolución N° 668-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020 y 678-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, relacionada a la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO ENTRE ENTIDADES PÚBLICOS** otorgada a su favor respecto de los predios de 15 156,32 m² y 16 127, 75 m² ubicados en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito a su favor la Partida Electrónica 11024377 y 11024376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, con CUS 144543 y con CUS n.° 144542 (en adelante “la Parcela 3” y “la Parcela 2”), respectivamente; y,

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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el 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 de los mismos, 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.° 016-2010- VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).

2.- Que, con Oficio N° 463-2022-VIVIENDA-OGA del 07 de noviembre de 2022 presentado en la misma fecha (S.I. N° 29878-2022 y S.I. N° 29908-2022) y con Oficio N° 474-2022-VIVIENDA-OGA del 14 de noviembre de 2022 (S.I. N° 30608-2022) el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante “el MVCS”, solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** por cumplimiento de la finalidad establecida en la Resolución N° 668-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020, respecto de “la Parcela 3”, para lo cual adjunta: **i)** informe técnico legal N° 070-2022-MVCS/VMVU/PGSU -CG del 4 de noviembre de 2022, **ii)** Oficio 167-2022-GO-EPS ILO S.A y **iii)** informe N° 476-2022-CVZM-OIPO-GO-EPS ILO.S.A.

3.- Que, de otro lado con Oficio N° 480-2022-VIVIENDA-OGA del 14 de noviembre de 2022 (S.I. N° 30707-2022), “el MVCS” manifiesta adjuntar el sustento para el levantamiento de la carga dispuesta en la Resolución N° 0678-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, respecto a “la Parcela 2” así como el CD que contiene el informe y su antecedente en archivo digital; no obstante, solo adjuntó el informe técnico legal 073-2022- MVCS/VMVU/PGSU-CG.

4.- Que, con fecha posterior con Oficio N° 14-2023-VIVIENDA-OGA del 9 de enero de 2023 (S.I. N° 00565-2023), “el MVCS” – indicó – remitir información complementaria respecto a las solicitudes de levantamiento de carga respecto a la Parcela 3” y “la Parcela 2”; sin embargo, no adjuntó documentación alguna.

5.- Que, es pertinente mencionar que las Resoluciones Nros. Resolución N° 668-2020/SBN-DGPE-SDDI y Resolución N° 0678-2020/SBN-DGPE-SDDI se emitieron en el marco del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y 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, modificada por Resolución N° 086- 2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 los mismos que fueron derogados por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR- 00006-2022-SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” aprobada con Resolución N° 009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

Respecto al procedimiento de transferencia predial

6.- Que, en relación a la transferencia interestatal a título gratuito, es preciso señalar que se encuentra regulada en el artículo 207° y siguientes de “el Reglamento”, así como la Directiva n.° DIR-00006-2022-SBN, “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, modificada con Resolución n.° 0059-2022/SBN del 15 de agosto del 2022 (en adelante, “la Directiva”).

7.- Que, el artículo 208° de “el Reglamento”, señala que: “la transferencia de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias”.

8.- Que, mediante la Resolución N° 668-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020 (en adelante “la Resolución 1”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia (en adelante “la SDDI”), aprobó la transferencia predial entre entidades públicas a favor de “el MVCS”, con la finalidad que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado Proyecto Urbano Integral “Parcela 3 – Ilo”, sujeto a la condición de cumplir dentro del plazo de dos (02) años, con la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución; bajo sanción de revertirse el dominio a favor del Estado en caso de incumplimiento.

9.- Que, en el mismo sentido con Resolución N° 678-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020 (en adelante “la Resolución 2”), “la SDDI” aprobó la transferencia predial entre entidades públicas a favor de “el MVCS”, con la finalidad que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social denominado “Parcela 2”, sujeto a la condición de cumplir dentro del plazo de dos (02) años, con la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución; bajo sanción de revertirse el dominio a favor del Estado en caso de incumplimiento.

10.- Que, es preciso señalar que “la Resolución 1” se encontraba condicionada a que en el plazo de dos (2) años cumpla de la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución, dicho plazo se contabiliza desde la notificación de “la Resolución”; siendo que esta fue notificada el 5 de noviembre de 2020, como consta en la hoja de trámite 00120082-2020 Externo, recogida en la Notificación N° 2142-2020-SBN-GG-UTD del 4 de noviembre de 2020, motivo por el cual el plazo para que el citado sector cumpla con las obligaciones venció 5 de noviembre de 2022.

11.- Que, del mismo modo “la Resolución 2” se encontraba condicionada a que en el plazo de dos (2) años cumpla de la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución, dicho plazo se contabiliza desde la notificación de “la Resolución”; siendo que este fue notificada el 12 de noviembre de 2020, como consta en la hoja de trámite 00120082-2020 Externo, recogida en la notificación N° 2240-2020-SBN-GG-UTD del 11 de noviembre de 2020, motivo por el cual el plazo para que el citado sector cumpla con las obligaciones venció 12 de noviembre de 2022.

12.- Que, concierne precisar que consta inscrito en el asiento C00001 de la partida 11024377 del registro de predios de Ilo Zona Registral N° XIII – Sede Tacna la transferencia a favor de “El MVCS” en mérito de “la Resolución 1”; y en el asiento D00001 constan inscritos las cargas impuestas.

13.- Que, concierne precisar que consta inscrito en el asiento C00001 de la partida 11024376 del registro de predios de Ilo Zona Registral N° XIII – Sede Tacna la transferencia a favor de “El MVCS” en mérito de “la Resolución 2”; y en el asiento D00001 constan inscritos las cargas impuestas.

Respecto al procedimiento de levantamiento de carga

14.- Que, es pertinente mencionar que la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento”, en el estado en que se encuentran.

15.- Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, si bien el presente procedimiento se adecuará a la normativa actual, la consecuencia jurídica de “la Resolución 1” y “la Resolución 2” que se aprobaron antes de su vigencia no puede ser modificada, esto significa que puede servir de base para levantar alguna obligación que estuvo prevista cuando se le transfirió “la Parcela 2” y “la Parcela 3” pues las mismas se impusieron en mérito a una normativa vigente al momento de su aprobación.

16.- Que, en ese contexto el inciso 212.6 del artículo 212° de “el Reglamento” en relación al procedimientos y requisitos de la transferencia de predios entre entidades señala que en caso de que la solicitud se sustente en un plan conceptual, la transferencia se otorga bajo condición (carga) que se presente el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años, contados desde la fecha en que queda firme la resolución o desde que la entidad adquirente toma posesión del predio, en caso que éste fue transferido estando ocupado por terceros. De no presentar el proyecto dentro del citado plazo, el predio revierte a favor de la entidad transferente. Luego de cumplida la condición, la entidad emite la resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto.

17.- Que, el inciso 212.7 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que en caso que la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, la transferencia se otorga bajo condición (carga) de que la entidad adquirente cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado.

18.- Que, por su parte el numeral 6.13.10 de “la Directiva”, señala que, si el proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado con participación del sector privado, en la resolución de transferencia debe establecerse como obligación de la entidad adquirente presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva en el plazo que se establezca la resolución de transferencia. El contrato debe contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad.

19.- Que, en caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, adjuntando el contrato de adjudicación o concesión, en el cual se ha previsto las condiciones y garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad, aso como el asiento de

inscripción registral del citado contrato en el registro de predios, conforme a lo dispuesto por los artículos 210° y 216° de “el Reglamento”.

20.- Que, previamente a pronunciarnos respecto a la solicitud que apertura el presente procedimiento, resulta necesario remitirnos a los antecedentes, conforme se detalla a continuación:

I.- De la Transferencia de “la Parcela 3” y “la Parcela 2”

Conforme se ha indicado en el segundo considerando de la presente resolución, “el MVCS” solicitó el levantamiento de carga respecto a “la parcela 3” con el cual adjuntó documentación, del mismo modo con el documento descrito en el tercero considerando respecto a la parcela 2”.

II.- De la carga establecida

Se dispuso en el artículo 2° de la “Resolución 1” y la “Resolución 2” lo siguiente:

*Artículo 2°. - DISPONER que el MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION 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 (...)**”.*

Artículo 3°. - DISPONER que el MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO deberá en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la presentación del Programa o Proyecto indicado en el artículo 2°, presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la Partida Registral respectiva; bajo sanción de reversión de dominio del predio, de conformidad con lo establecido en el numeral 7.5) de “la Directiva”.

III.- De la Notificación de la Resolución de Transferencia

“La Resolución 1” y “la Resolución 2” ha sido debidamente notificada de acuerdo a lo descrito en el décimo y décimo primero considerando de la presente resolución.

21.- Que, es preciso indicar que, si bien las solicitudes respecto al levantamiento de carga han sido presentadas el 7 y 14 de noviembre del 2022 respecto a “la Parcela 3” y “la Parcela 2” respectivamente, también es cierto que el cumplimiento del plazo para la presentación del proyecto el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución vencía el 5 y 12 de noviembre de 2022; no obstante dado que esos días recaen en días no hábiles, se considera como fecha de presentación el primer día hábil siguiente por lo que el plazo **venció el 7 y 14 de noviembre de 2022** de acuerdo a lo establecido en el artículo 145.2° del T.U.O de la Ley 27444 – Procedimiento Administrativo General¹.

22.- Que, habiéndose determinado que la presentación de las solicitudes de levantamiento de carga se realizó dentro del plazo, “la SDDI” evaluó la documentación remitida mediante los Oficios detallados en el segundo considerando de la presente resolución, es decir evaluó lo correspondiente a “la Parcela 3”; emitiendo el Informe Preliminar N° 1674-2022/SBNSDDI del 29 de diciembre de 2022 el cual concluyó lo siguiente: **i)** “el MVCS” realizó las gestiones a fin de concretar el desarrollo del “Proyecto Urbano Integral Parcela 3 - llo”, y su posterior ejecución mediante la realización del contrato de adjudicación o concesión, para el levantamiento de carga vía regularización, dispuesto en la Resolución 668-2020/SBNDGPE-SDDI; y, **ii)** en relación con las cargas establecidas en el artículo 1° y 2° de la Resolución 668- 2020/SBN-DGPE-SDDI “el MVCS” no cumplió con lo establecido en la referida resolución, sin embargo, presenta acciones de gestión de los estudios técnicos para el cumplimiento de la finalidad.

¹ 145.2 Cuando el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o por cualquier otra circunstancia la atención al público ese día no funcione durante el horario normal, son entendidos prorrogados al primer día hábil siguiente.

23.- Que, en ese sentido esta Subdirección emitió el Oficio N° 422-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2023 (en adelante “el oficio”), con el cual se informó a “el MVCS” que de la revisión realizada a la documentación presentada (29878-2022, 29908-2022 y 30608-2022), si bien indicó remitir el sustento con el cual acredita las gestiones para la factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado, servicio de suministro eléctrico respecto a “la Parcela 3”; este no se adjuntó. En consecuencia, se le solicitó remita el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales de acuerdo a lo establecido en el literal c) del numeral 5.1.2 concordante con el literal b) del numeral 6.2.2 y el numeral 6.2.5 del artículo del artículo 6.2 de “la Directiva”, así como, el contrato de adjudicación o concesión de acuerdo al numeral 6.25.1 del artículo 6.25 de “la Directiva”, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del referido oficio, con la finalidad de que presente lo establecido en el artículo 2° y 3° de la Resolución N°668- 2020/SBN-DGPE-SDDI, bajo apercibimiento de dar por concluido el trámite y su posterior archivamiento.

24 .- Que, “el Oficio” fue notificado el 27 de enero de 2023 a través de la mesa de partes virtual del “MVCS”, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20 del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley n.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 10 de febrero de 2023.

25.- Que, dentro del plazo otorgado con Oficio N° 39-2023-VIVIENDA-OGA del 3 de febrero de 2023 (S.I. N° 02517-2023), “el MVCS” remite información en referencia a “el Oficio”, a las solicitudes (S.I. 00563-2023, 30707-2022, 30608-2022, 29908-2022, 29878-2022), las misma que guardan relación con “la Parcela 2” y “La Parcela 3”, informando lo siguiente: i) en relación al programa o proyecto de desarrollo o inversión, con Oficio N° 14-2023- VIVIENDA-OGA, “el MVCS” – según indica- remitió el “Expediente del Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3”, con la finalidad de realizar las gestiones correspondientes para levantar la carga dispuesta en los artículos 2° de “la Resolución 1” y “la Resolución 2; y, ii) respecto al contrato de adjudicación o concesión correspondiente a los Proyectos Urbanos Integrales de Vivienda Social denominados “Parcela 2” y “Parcela 3 - llo”, el MVCS dará cumplimiento a la carga impuesta de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 210° y el numeral 216.2 del artículo 216° de “el Reglamento”; no obstante no adjunta documentación alguna.

26.- Que, con posterioridad con Oficio N° 47- 2023-VIVIENDA-OGA del 9 y 10 de febrero de 2023 (S.I. N° 03190-2023 y S.I. N° 03237-2023) respectivamente, “el MVCS” remite información complementaria al Proyecto Urbano integral de Vivienda Social respecto a “la Parcela 2” y “la Parcela 3”, a cargo del Programa Generación de Suelo Urbano – PGSU, para lo cual adjunta el informe 353-2022- VIVIENDA-OGA-OACP, así como un CD el cual contiene información respecto a “la Parcela 2” y “la Parcela 3”.

27.- Que, ese sentido, “la SDDI” emitió el Informe Preliminar 209-2023/SBN-DGPE-SDDI del 22 de febrero de 2023 concluyendo lo siguiente: i) “el MVCS” solicita el levantamiento de carga por cumplimiento de la finalidad dispuesta en “la Resolución 1” y “la Resolución 2”, para lo cual presenta el “Expediente del Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3”, proyecto que involucra conjuntamente a los dos predios es decir “la Parcela 2” y “la parcela 3” denominado “Expediente del Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3” en adelante “el proyecto”; ii) de la revisión de la documentación remitida por “el MVCS”, se colige que el propósito de haber presentado como un único proyecto que involucra “la Parcela 2” y “la Parcela 3” con una extensión total de 31,284.07 m² tiene por objeto tener una mayor y mejor oferta de viviendas que beneficiará un total de 449 viviendas, entre viviendas unifamiliares y departamentos; asimismo se advirtió que ambas parcelas se han visto afectadas por la sección vial de la Vía Arterial o Urbana Principal de 50.00 metros, la cual merma el 18% del área de la “Parcela 2” (3,026.05 m²) y el 19% del área de la “Parcela 3” (2,905.31 m²), afectando un total de 5,931.36 m² (27% del área total) contando finalmente con un Área Útil para habilitar de 25,352.71 m², lo cual permite plantear, que beneficiarán a igual número de familias; iii) “el proyecto” está firmado digitalmente por personal de “el MVCS”, sin embargo, no se especifica sus cargos o a qué Oficina representan; iv) de acuerdo a la visualización de la partida registrales N°11024376 (Parcela 2) y N°11024377 (parcela 3), las mismas no han sido acumuladas para el desarrollo del PROYECTO URBANO INTEGRAL PARCELAS 2 y 3; v) en el numeral 11.1 y 11.2 se hace referencia a los Informes Técnicos de Tasación N°

00397-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES y N° 00397-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCSDC/TASACIONES, en los que se ha calculado el valor del terreno, sin descontar el área afectada por las vías.

28.- Que, en relación a lo indicado en el numeral iii) del considerando precedente se advierte que de la revisión efectuada a “el Proyecto” este se encuentra visado por Jesús Vigil Nervi como director ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano y Pedro Pazos Bustios, responsable del Área de Gestión Inmobiliaria del Programa Generación de Suelo Urbano.

29.- Que, en ese orden de ideas corresponde analizar si el Proyecto de Inversión cumple con lo establecido en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”; en ese sentido, se detalla lo siguiente: Respecto de “el Proyecto”:

a) Descripción y denominación

“El MVCS”, ha denominado al proyecto “Expediente del Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3” que comprende a “la Parcela 2” y “la Parcela 3”, con el cual se pretende obtener un proyecto con una mayor rentabilidad que atraiga la participación de los promotores inmobiliarios al concurso de adjudicación promovido por el fondo MIVIVIENDA, el cual beneficiará a las familias de Ilo – Moquegua toda vez que consiste en el desarrollo de viviendas que comprende 380 departamentos en edificios multifamiliares, 69 viviendas unifamiliares, 256 estacionamientos y Áreas de aportes de Educación y Recreación, que beneficiarán a las familias.

b) Objetivo:

Contar con una oferta que satisfaga la demanda de vivienda social que se genera en la zona, con productos de Techo Propio y Mi Vivienda, así como servicios complementarios; diseñado de acuerdo al Estudio de Mercado efectuado.

c) Finalidad:

“El MVCS”, indica que con “el Proyecto” se logrará el mejor aprovechamiento del suelo de propiedad del Estado que permita reducir el déficit habitacional que se ha generado en la zona dado que en sus alrededores no existen proyectos inmobiliarios que satisfagan las necesidades de vivienda y servicios complementarios.

d) Alcances del proyecto:

El alcance del proyecto está enfocado primordialmente a satisfacer la demanda de vivienda social y servicios complementarios de Pacocha, El Algarrobal e Ilo-Moquegua.

d) Indicación de beneficiarios:

De acuerdo al “estudio de cabida” elaborado por el PGSU en agosto de 2022, ha determinado que son un total de 449 familias beneficiarias dentro del área de las Parcelas 2 y Parcela 3.

e) Justificación de la dimensión del área solicitada

En base al Estudio de Mercado Inmobiliario efectuado se propone una mixtura de viviendas, entre unifamiliares y departamentos (multifamiliares), por lo que a fin de tener una mayor y mejor oferta “el MVCS” considera conveniente agrupar la 2 Parcelas en un único proyecto: denominado “el proyecto” con un total de 31,284.07 m², considerando que ambas parcelas se han visto afectadas por una sección vial de la Vía Arterial o Urbana Principal de 50.00 m., afectando un total de 5,931.36 m² (27% del área total) por lo que se contaría con un área útil de 25,352.71 m².

f) Planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto

De acuerdo al Plano de “Cabida Gráfica” adjunto por “el MVCS” se aprecia que el Proyecto Integral se plantea en la extensión producto de la acumulación de las áreas de las Parcelas 2 y 3. En el Cuadro General de Áreas se ha determinado el área afectada por la Vía, y se grafica el emplazamiento de los 39 lotes destinados a edificios multifamiliares y los 69 lotes unifamiliares, la extensión destinada a Educación, las destinadas a Recreación Pública, los estacionamientos y las vías.

g) Cronograma de ejecución de la obra:

ETAPAS	PLAZO ESTIMADO
Estudio y gestiones previas	6 meses
Pre -construcción	9 meses
Construcción	36 meses
Post construcción	9 meses
Total	60 meses (5 años)

h) Plazo para su culminación

“El MVCS”, señala el plazo de cinco (5) años para la ejecución del “Proyecto”.

i) Presupuesto estimado

“El MVCS”, señala que el valor estimado de “el Proyecto”, es de S/ 40 263 106,26.

j) Financiamiento:

“El MVCS”, señala que la ejecución de “el Proyecto”, serán llevadas a cabo por una empresa inmobiliaria y/o constructora, individual o en consorcio, seleccionada a través de un concurso de adjudicación organizado por el Fondo MIVIVIENDA S.A., por lo tanto, el financiamiento del proyecto será asumido íntegramente por el ganador del concurso.

30.- Que, el numeral 209.1 del artículo 209° de “el Reglamento” prescribe 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, por lo que corresponde establecer las condiciones específicas que garanticen la ejecución de “el Proyecto”:

a) Condiciones específica

“El MVCS”, remite expediente de “el Proyecto” indicando que la ejecución del mismo se realizará en el plazo de cinco (5) años de acuerdo a las etapas establecidas en el cronograma presentado.

b) Plazo de ejecución

“El MVCS”, ha indicado que la ejecución de “el Proyecto” se realizará en el plazo de cinco (5) años, años contados desde la fecha en que queda firme la presente resolución, de acuerdo a las etapas establecidas en el cronograma presentado, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con el numeral 121.2 del artículo 121 de “el Reglamento”².

² Artículo 121.-

(...)

121.2 De no haberse establecido plazo para el cumplimiento de la finalidad o de la obligación estipulada, éste es de dos (2) años, contados a partir de la

c) Distribución de ingresos obtenidos en la gestión de predios de propiedad estatal:

En caso que la adjudicación de los lotes resultantes de “la Parcela 3” y “la Parcela 2” a los beneficiarios se realice a manera onerosa, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el numeral 1 del artículo 217° de “el Reglamento”, que el producto de la venta efectuada por entidades a favor de terceros, cuando el predio les fue transferido por el Estado a título gratuito, 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde al Tesoro Público.

31.- Que, respecto a la presentación del contrato corresponde a una obligación impuesta para “El MVCS” la cual deberá ser presentada en el plazo de 2 años a partir de que quede la presente resolución quede firme de acuerdo con el numeral 121.2 de “el Reglamento”.

32.- Que, en virtud a lo expuesto, habiéndose cumplido con presentar el proyecto de inversión respectivo, corresponde a esta Superintendencia levantar las cargas contenidas en el artículo 2° de la Resolución N° 668-2020/SBN-DGPE-SDDI y 678-2020/SBN-DGPE-SDDI”, debiéndose imponer una nueva carga que garantice el cumplimiento de la ejecución del proyecto en el plazo de cinco (05) años, contados desde la fecha en que queda firme la presente resolución, y de acuerdo a las etapas establecidas en el cronograma presentado por “El MVCS”, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento; lo que deberá ser comunicado a la Subdirección de Supervisión para los fines de su competencia. Asimismo, en caso que el “Proyecto” sea ejecutado por terceros, “EL MVCS” deberá remitir el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, el cual deberá contener como mínimo las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 210° concordado con el numeral 216.2 del artículo 216° de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 008-2021- VIVIENDA, Texto Único de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley n.° 27444, “el ROF de la SBN”, Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR- 00006-2022-SBN, e Informe Técnico Legal N° 218-2023/SBNSDDI y el Informe Técnico Legal N° 219-2023/SBNSDDI del 2 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO deberá destinar “la Parcela 3” y “la Parcela 2”, para la ejecución del proyecto denominado “Proyecto Urbano integral de Vivienda Social Parcela 2 y 3”.

SEGUNDO: DISPONER EL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA contenida en el artículo 2° de la Resolución n° 668-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de octubre de 2020, inscrita en el asiento D00001 de la Partida Registral n.° 111024377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.° XIII – Sede Tacna, con CUS n.° 144543, transferido a “el MVCS”.

TERCERO: DISPONER EL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA contenida en el artículo 2° de la Resolución n° 678-2020/SBN-DGPE-SDDI del 29 de octubre de 2020, inscrita en el asiento D00001 de la Partida Registral n.° 11024376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.° XIII – Sede Tacna, con CUS n.° 144542, transferido a “el MVCS”.

CUARTO: DISPONER EL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA contenida en el artículo 3° de la

fecha en que la resolución que aprueba la transferencia queda firme, o desde la entrada en vigencia de la norma, en caso que la transferencia fue dispuesta por ésta.

Resolución n° 668-2020/SBN-DGPE-SDDI y de la Resolución n° 678-2020/SBN-DGPE-SDDI inscrita el asiento D00001 de las Partida Registral n.° 111024377 y Partida Registral n.° 11024376.

QUINTO: DISPONER que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión, en el plazo máximo de dos (2) años, a partir; de que la presente resolución quede firme, bajo sanción de reversión de dominio de “la Parcela 3” y “la Parcela 2”, de conformidad con lo establecido 121.2 de “el Reglamento”.

SEXTO: DISPONER que, del producto de la venta de los lotes resultantes del predio descrito en el primer artículo de la presente resolución, que sea efectuada por **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** a favor de terceros; el 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde al Tesoro Público, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 217° de “el Reglamento”.

SEPTIMO: DISPONER que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

OCTAVO. - El Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.° XIII – Sede Tacna, deberá inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. N.° 18.1.2

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI