

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N.º 0412-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 15 de mayo de 2023

VISTO:

El Expediente N.º 1298-2022/SBNSDDI mediante el cual se sustentó el requerimiento formulado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO-MVCyS** respecto del **LEVANTAMIENTO DE CARGA** impuesta en los Artículos 2º y 3º de las Resoluciones N.º 0668-2020/SBN-DGPE-SDDI y 0678-2020/SBN-DGPE-SDDI de fechas 28 y 29 de octubre de 2020 respectivamente, relacionada con la transferencia predial interestatal de los predios de 16 127.75 m² y 15 156.32 m², denominados "Parcela 2" y "Parcela 3" respectivamente, ubicados en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscritos en las Partidas N.º 11024376 y 11024377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna y signados con los CUS N.º 144542 y 144543;

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 (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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066- 2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, es preciso señalar que mediante la Resolución N.º 0668-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 28 de octubre de 2020 (en adelante "Resolución N.º 1"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la transferencia predial entre entidades públicas, respecto del predio de 15 156.32 m², denominado "Parcela 3", el mismo que se encuentra ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida N.º 11024377 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna y signado con el CUS N.º 144543, a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Parcela 3-Ilo", otorgándole para tal efecto un plazo de dos (02) años, para la presentación del programa o proyecto de desarrollo así como la presentación del contrato de adjudicación o concesión, bajo sanción de reversión en caso de

incumplimiento;

3. Que, mediante la Resolución N.º 0678-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de octubre de 2020 (en adelante “Resolución N.º 2”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la transferencia predial entre entidades públicas, respecto del predio de 16 127.75 m², denominado “Parcela 2”, el mismo que se encuentra ubicado en el distrito y provincia de Ilo, departamento de Moquegua, inscrito en la Partida N.º 11024376 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna y signado con el CUS N.º 144542, a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral de Vivienda Social Parcela 2”, otorgándole para tal efecto un plazo de dos (02) años, para la presentación del programa o proyecto de desarrollo así como la presentación del contrato de adjudicación o concesión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento;

4. Que, como producto de la evaluación efectuada a la documentación presentada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario emitió la Resolución N.º 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de marzo de 2023, disponiendo el levantamiento de las cargas impuestas en los Artículos 2º y 3º de las Resoluciones descritas en el segundo y tercer considerando de la presente resolución;

5. Que, debe efectuarse la precisión respecto a lo relacionado a la finalidad de la “Resolución N.º 1 y 2”, debiendo tener presente que el proyecto que se encuentra promoviendo el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Programa de Generación de Suelo Urbano (en adelante “PGSU”), se denomina “Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3”, el cual implica que dichos terrenos serán transferidos onerosamente a un tercero, a fin de que dicho adjudicatario efectúe las obras de habilitación urbana y la construcción de viviendas sociales; asimismo, debe tenerse presente que lo antes señalado guarda concordancia con el objetivo del “PGSU” que no es otro que atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social mediante la promoción de acciones de recuperación y/o transformación urbana y desarrollo de proyectos de producción de nuevo suelo urbano, lo cual es recogido en su Manual de Operaciones aprobado por la Resolución Ministerial N.º 207-2013-VIVIENDA del 21 de agosto de 2013;

6. Que, en ese orden de ideas, el funcionamiento del “PGSU” se encuentra orientado en un primer momento, a identificar terrenos que tengan aptitud urbana y promover en ellos proyectos de vivienda social a través de acciones de saneamiento físico legal y diseñando el proyecto de vivienda social (cabida arquitectónica), para luego en segundo término, actuar como promotor efectuando la respectiva convocatoria vía concurso público, ya sea de manera directa o a través de terceros debidamente competentes como es el caso del Fondo MI VIVIENDA, con la finalidad de adjudicar los terrenos a un desarrollador inmobiliario, quien será el encargado de desarrollar la habilitación urbana y posteriormente edificar las viviendas de índole social;

7. Que, el “Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3”, tiene como objetivo promover las inversiones público-privadas encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo mediante la modalidad de concurso público con el propósito de atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios, para lo cual el “PGSU” en el citado expediente administrativo a logrado conseguir entre otros: **i)** Saneamiento Físico y Legal de los predios; **ii)** Factibilidad de servicio de Agua Potable y Alcantarillado a través de la Empresa Prestadora de Servicios ILO S.A.; **iii)** Factibilidad de servicio de Suministro Eléctrico a través de la Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad del Sur-ELECTROSUR S.A.; **iv)** Obtención del certificado de zonificación y vías por parte de la Municipalidad Provincial de Ilo; y, **v)** Estudios Técnicos; lo que nos permitió colegir que el “PGSU” cumplió con todas las acciones previas a la convocatoria a concurso público del “Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3”, razón por la cual, mediante la Resolución N.º 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2023, esta subdirección dispuso el levantamiento de la carga formal (presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión), siendo ésta necesaria para facilitar el proceso de ejecución del citado proyecto, toda vez que a través del FONDO MI VIVIENDA será quien desarrolle el concurso respectivo;

8. Que, en atención a lo descrito en el considerando precedente se tiene claro que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del “PGSU”, cumplió con todas las acciones

conducente para promover y/o facilitar el proyecto de vivienda social, encontrándose pendiente a la fecha de emisión de la presente resolución, la convocatoria del proyecto a concurso público por parte del Fondo MI VIVIENDA S.A. para su posterior adjudicación a una empresa promotora y/o constructor nacional, por tanto, a opinión de esta subdirección debe permanecer la carga relacionada con la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registra respectiva, el mismo que deberá contener las obligaciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad;

9. Que, ahora bien, es preciso señalar que el numeral 6.24.1 de la Directiva N.º DIR-00006-2022-SBN denominada "Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales", aprobada por la Resolución N.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante "la Directiva"), prescribe que *"en el caso que la transferencia se hubiera sustentado en un plan conceptual con la carga de presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, cumplida dicha condición, se levanta dicha carga en la resolución que establece el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado y se consigna como condición (carga) que la entidad adquirente cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado"* (la negrita es nuestra);

10. Que, en atención al marco normativo señalado en el considerando precedente y como producto de la evaluación efectuada a la documentación presentada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, esta subdirección preciso en el trigésimo segundo considerando de la Resolución N.º 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI, que debía imponerse la carga relacionada con el cumplimiento de la finalidad por parte del citado ministerio, tomando en cuenta el plazo prescrito en el cronograma del proyecto que formó parte del "Expediente de Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3", remitido a esta Superintendencia a través del Oficio N.º 14-2023-VIVIENDA-OGA del 10 de enero de 2023 (SI. N.º 00565-2023), en el cual se nos hacía de conocimiento que dicho proyecto se ejecutaría en un plazo de sesenta (60) meses o cinco (05) años; sin embargo, dicha carga no fue establecida en la parte resolutive de la precitada resolución;

11. Que, de lo señalado en los considerandos precedentes se logra advertir que aún cuando estos no constituyen vicios trascendentes del acto administrativo, toda vez que no alteran el contenido ni el sentido de la Resolución N.º 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI, se tiene que se ha incurrido en una motivación imprecisa al omitir consignar en la parte resolutive de la precitada resolución la imposición de la carga para el cumplimiento y/o ejecución de la finalidad, lo cual no constituye un vicio trascendente conforme lo prescrito en el numeral 14.2.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 "Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS;

12. Que, en consecuencia, corresponde incorporar en la parte resolutive de la Resolución N.º 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI, la imposición de la carga para el cumplimiento y/o ejecución de la finalidad por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, conservándose el acto en lo demás extremos;

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N.º 27444"; "TUO de la Ley N.º 29151"; Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA; la Directiva N.º DIR-00006-2022/SBN aprobada con la Resolución N.º 0009-2022/SBN; Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA; la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales N.º 0487 y 0489-2023/SBN-DGPE-SDDI ambos del 15 de mayo de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º: INCORPORAR en la parte resolutive de la Resolución N.º 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI, un artículo relacionado con la imposición de la carga para la ejecución y/o cumplimiento de la finalidad por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“(…) El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS deberá destinar “los predios”, únicamente para la ejecución del proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Parcelas 2 y 3”, el cual deberá efectuarse en el plazo de cinco (05) años contados desde la fecha en que queda firme la presente resolución y de conformidad con las etapas establecidas en el cronograma presentado, bajo sanción de reversión a favor del Estado, en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 121.1 del artículo 121 de “el Reglamento” y numeral 6.13.6 de “la Directiva”(…)”.

Artículo 2°: CONSERVAR el acto administrativo contenido en la Resolución N.º 0189-2023/SBN-DGPE-SDDI en todos sus demás extremos.

Artículo 3°: Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, y comuníquese. –

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN
CRS/jdr-ffv

VISADOR POR:

Profesional SDDI

Profesional SDDI

Profesional SDDI