

INFORME N° 00343-2022/SBN-DNR

PARA : **JOSÉ FELISANDRO MAS CAMUS**
Director de Normas y Registro

DE : **SISSI CONSUELO MURILLO GUTIÉRREZ**
Especialista en Bienes Estatales

ASUNTO : Opinión sobre disposición de predios estatales para programas de vivienda social

FECHA : San Isidro, 14 de noviembre de 2022

Me dirijo a usted en atención en atención al encargo conferido, a fin de informar sobre el marco legal que regula los procedimientos y competencias para la entrega de terrenos orientados a la generación de vivienda social.

Sobre el particular, informo a su Despacho lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

De manera permanente llegan directamente a la SBN, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), Congreso de la República u otras entidades, solicitudes de interesados (personas naturales o personas jurídicas, a través de sus representantes legales), requiriendo la transferencia de predios estatales para la ejecución de proyectos vivienda social.

Ante tal situación, conforme a lo requerido por el despacho de la DNR, es necesario analizar y plasmar en un informe el marco legal que regula los procedimientos y competencias de las entidades encargadas de la entrega de terrenos e impulso de proyectos para vivienda social, que sirva de orientación a los ciudadanos que tienen interés sobre dicho tema.

II. OBJETO DEL INFORME

Opinión sobre la competencia de la SBN para la disposición de predios estatales para el desarrollo y ejecución de proyectos de vivienda social.

III. ANÁLISIS

De las funciones y competencia de la SBN

3.1 El artículo 13 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, TUO de la Ley N°29151, dispone que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es un organismo

público descentralizado y constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes (predios) estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

- 3.2 Teniendo en cuenta lo antes indicado y de acuerdo con lo estipulado en el literal j) del numeral 14.1 del TUO de la Ley N°29151, y el inciso 3 del numeral 10.1 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la SBN absuelve consultas, interpreta y emite pronunciamientos institucionales, sobre los predios estatales, con carácter general y orientador.
- 3.3 Al respecto, se debe indicar que el Sistema Nacional del Bienes Estatales (SNBE) tiene entre sus finalidades el contribuir al desarrollo del país promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal, para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado de acuerdo al marco de su competencia, conforme lo prevé el literal a) del artículo 6 del TUO de la Ley N° 29151.
- 3.4 En esa línea, los predios del Estado se administran y disponen conforme a las normas del SNBE, con la finalidad de incentivar la inversión pública y privada procurando el mejor aprovechamiento de los predios del Estado.
- 3.5 Constituye una garantía del SNBE que todo acto de disposición de dominio a favor de particulares, de los predios estatales de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación (literal d del artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151).
- 3.6 Además, es importante anotar que conforme lo dispone el artículo 36 y la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley N° 29151, los predios que no se encuentran inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas (comprendiendo los derechos de propiedad o de posesión de éstas) y las tierras y territorios de los pueblos indígenas u originarios, son de dominio del Estado cuya inmatriculación compete a la SBN; y a los gobiernos regionales en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, sin perjuicio de las competencias legalmente

reconocidas por norma especial a otras entidades, conforme lo dispone el artículo 36 y la Décimo Cuarta Disposición Complementaria Final del TUO de la Ley N° 29151.

- 3.7 Hasta aquí, queda claro que la competencia de la SBN, así como de los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, se circunscribe al saneamiento y entrega de predios estatales que se encuentran bajo su competencia directa, así como ejercer alguna función rectora sobre los predios estatales en general.

Proyectos de inversión para programas de vivienda social

- 3.8 Conforme lo señala la Exposición de Motivos del Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, “el Estado en sus diferentes niveles de gobierno, se encuentra autorizado a promover programas públicos de vivienda, como los PROMUVI – a través de los cuales se promoverá la participación de promotores inmobiliarios para la ejecución de edificaciones destinadas a vivienda, con la finalidad de facilitar el acceso de la población a una vivienda digna, para aquellas de menores recursos económicos” (El subrayado es nuestro).

- 3.9 En ese sentido, normativamente se han definido competencias en tres niveles para la atención del diseño, impulso y/o ejecución de proyectos de inversión, como es el referido a vivienda. Así tenemos, la competencia del Gobierno Local, del Gobierno Regional y finalmente del Gobierno Nacional.

Competencia de los Gobiernos Locales

- 3.10 A nivel del Gobierno Local, desde la vigencia de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, publicada con fecha 27.05.2003, en cuanto se refiere a programas de vivienda social, las Municipalidades se encuentran facultadas de diseñar y promover los programas municipales de vivienda (PROMUVI) (sub numeral 2.2 del numeral 2 del artículo 79).

- 3.11 Desde el 2003 al 2020 los PROMUVI no han contado con reglamentación alguna, habiéndose efectuado algunos programas sólo sobre la base de Ordenanzas aprobadas por cada municipalidad.

- 3.12 Hoy, los PROMUVI son materia de una regulación especial, a través del Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado por

Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA, (en adelante “Reglamento de los PROMUVI”), el cual contempla los diversos aspectos vinculados a la ejecución de dichos programas, siendo la población objetivo de éstos los grupos familiares de menores recursos que cumplen con los requisitos de elegibilidad, exigidos normativamente para calificar a los productos financieros o los programas promovidos por el MVCS y, que en el marco de los mismos, resulten beneficiarios.

- 3.13 Los PROMUVI, se pueden desarrollar sobre predios de propiedad municipal o de propiedad del Estado siguiendo el procedimiento establecido en el antes citado “Reglamento de los PROMUVI”.
- 3.14 Conforme a lo antes señalado, la SBN y los GORES con funciones transferidas, a solicitud de las Municipalidades, en caso existan terrenos en la zona que es requerida, puede reservar y posteriormente transferir a título gratuito el predio estatal reservado, con la finalidad de desarrollar un PROMUVI (artículos 8 y 14 del “Reglamento de los PROMUVI”).
- 3.15 Asimismo, se establecen las acciones a cargo de la Municipalidad para la ejecución de un PROMUVI, ya sea que el predio sea de su propiedad o de propiedad del Estado (artículo 7 del “Reglamento de los PROMUVI”).
- 3.16 La transferencia de predios del Estado, a título gratuito, se efectúa por la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas a favor de la Municipalidad, con la finalidad de desarrollar un PROMUVI conforme al procedimiento de transferencia regulado en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda y de las normas que regulan el SNBE que sean aplicables (artículo 14 del “Reglamento de los PROMUVI”).
- 3.17 La competencia para impulsar y ejecutar estos programas es de las municipalidades provinciales y distritales, en coordinación con la municipalidad provincial respectiva (sub numeral 2.2 del numeral 2 del artículo 79 de la Ley 27972 y artículo 2 del Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA).

Competencia del Gobierno Regional

- 3.18 A nivel del Gobierno Regional, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en materia de vivienda y urbanismo los Gobiernos Regionales tienen entre sus funciones el “*promover la*

ejecución de programas de vivienda urbanos y rurales, canalizando los recursos públicos y privados, la utilización de los terrenos del gobierno regional y materiales de la región para programas municipales de vivienda” (literal b) del artículo 58) así como, “asumir la ejecución de los programas de vivienda y saneamiento a solicitud de los gobiernos locales” (literal h del artículo 58).

- 3.19 De lo antes señalado, podemos indicar que el Gobierno Regional tiene similar función que el Gobierno Local en cuanto al impulso, organización, y ejecución de los PROMUVI, para lo cual debe utilizar el mismo esquema descrito en el “Reglamento de los PROMUVI”.

Gobierno Nacional

- 3.20 A nivel del Gobierno Nacional, es el MVCS el que impulsa el tema de la vivienda social a través de los Programas del Fondo MIVIVIENDA, tales como:
- i) Techo Propio (orientado a facilitar el financiamiento de vivienda a las familias peruanas con menores recursos, permitiendo el acceso a una vivienda social que cuente con servicios de electricidad, agua potable, desagüe, así como las condiciones adecuadas de habitabilidad), el cual tiene como principal atributo el Bono Familiar Habitacional (BFH), que es un subsidio otorgado por el Estado a las familias beneficiarias del proyecto como complemento al ahorro del que disponen para acceder; ii) Nuevo Crédito MIVIVIENDA (orientado a facilitar la adquisición de vivienda a personas con medianos recursos), entre otros.
- 3.21 Asimismo, mediante la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, se crea la figura del Operador Público del Suelo, ente constituido como empresa pública de derecho privado que, sobre la base del suelo público, promueva inversiones públicas y privadas para el desarrollo urbano, es decir, generar la dotación de suelo para vivienda social, usos mixtos y los servicios urbanos necesarios para garantizar el bienestar de la población (artículo 76).
- 3.22 En esa línea, la intervención de la SBN ante la figura del Operador Público del Suelo se centra en la reserva de predios del Estado de libre disponibilidad que le sea solicitada por dicho Operador, a través del MVCS, con excepción de los predios de propiedad de los Gobiernos Locales, en cuyo caso la reserva se aprueba por el Concejo Municipal, así como en la transferencia de los predios de propiedad del Estado, de cualquier nivel de gobierno que requiera

el Operador Público del Suelo para aquellos proyectos declarados de necesidad pública, conforme al mecanismo previsto en el artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado con Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA (artículo 77 de la Ley N° 31313).

3.23 Finalmente, de las glosas legales antes efectuadas, se advierte que la SBN no cumple ninguna función de impulso o promoción de los programas de vivienda social sino que más bien su intervención se centra en la provisión (transferencia) de terrenos del Estado, ya sea para la ejecución de los PROMUVI, así como para la reserva de predios del Estado de libre disponibilidad, que le sea solicitada por el Operador Público del Suelo, a través del MVCS y transferencia de predios de propiedad del Estado, requeridos por el citado Operador para los proyectos declarados de necesidad pública.

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 La atención del diseño, impulso y/o ejecución de proyectos de inversión de vivienda se encuentra dividida en tres niveles de competencia: Gobierno Local, Gobierno Regional y Gobierno Nacional.
- 4.2 En el nivel de Gobierno Local, las Municipalidades se encuentran facultadas de diseñar y promover los programas municipales de vivienda (PROMUVI), destinado a los grupos familiares de menores recursos que cumplen con los requisitos de elegibilidad, exigidos normativamente para calificar a los productos financieros o los programas promovidos por el MVCS y que en el marco de los mismos, resulten beneficiarios, conforme a las disposiciones previstas en el “Reglamento de los PROMUVI”, aprobado con Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA.
- 4.3 A nivel del Gobierno Regional, este tiene similar función que el Gobierno Local en cuanto al impulso, organización, y ejecución de los PROMUVI, utilizando para ello el mismo esquema previsto en el “Reglamento de los PROMUVI”.
- 4.4 A nivel del Gobierno Nacional, corresponde al MVCS impulsar el tema de la vivienda social a través de los Programas del Fondo MIVIVIENDA, tales como:

i) Techo Propio; ii) Nuevo Crédito MIVIVIENDA, entre otros, para la atención de las familias de menores y medianos recursos, respectivamente, así como a través del Operador Público del Suelo (cuya reglamentación está en proceso) con el cual se busca generar la dotación de suelo para vivienda social, usos mixtos y los servicios urbanos necesarios para garantizar el bienestar de la población.

4.5 La SBN no tiene como función impulsar o promocionar los programas de vivienda social, su intervención se centra en la reserva y transferencia de terrenos del Estado ya sea para la ejecución de los PROMUVI, así como para la reserva de predios del Estado de libre disponibilidad que le sea solicitada por el Operador Público del Suelo, a través del MVCS y transferencia de predios de propiedad del Estado, requeridos por el citado Operador para los proyectos declarados de necesidad pública.

Es todo cuanto tengo que informar.

Atentamente,

Especialista en Bienes Estatales

Visto el presente informe, el Director de Normas y Registro expresa su conformidad; en consecuencia; póngase en conocimiento del Despacho del Superintendente, de la DGPE y las subdirecciones de SDNC, SDAPE, SDS y SDDI, para que se tenga en cuenta.

Director de Normas y Registro

JMC/smg

CC: DGPE
SDNC
SDS
SDAPE
SDDI

**MATRIZ N° 02
REQUERIMIENTOS DIVERSOS**

N°	Área de la SBN	Detalle del requerimiento	Fecha del requerimiento	Profesional que solicita el requerimiento	Nivel de prioridad	Observaciones
1	SDNC	Dentro de la sección "Opiniones Orientadoras" del Portal Institucional de la SBN (www.gob.pe/sbn), incorporar el Informe N° 00343-2022/SBN-DNR	21.11.2022	Vanessa Silvana Villavicencio Candia	2	