

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 0274-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de abril del 2021

### **VISTO:**

El Expediente N° 829-2020/SBNSDDI que contiene la solicitud de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO**, en adelante, "LA MUNICIPALIDAD", mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** establecida en el artículo segundo y tercero de la Resolución N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018, relacionada a la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES**, con la finalidad de ejecutar el Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) denominado: **Habilitación Urbana con Construcción Simultánea "Residencial Las Palmeras de Cartavio"**, otorgada a su favor, respecto del predio de 22 282,84 m2, ubicado en el distrito de Santiago de Cao, provincia de Ascope y departamento de La Libertad, inscrito en la PE N° 11065190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo con CUS N° 119308, en adelante "el predio"; 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 1 (en adelante, "TUO de la Ley n.°29151"), su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (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, siendo responsable, entre otros de ejecutar los actos de disposición sobre los predios 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.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, "ROF de la SBN").
2. Que, mediante la Resolución N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de octubre de 2018 (en adelante, "la Resolución"), se transfiere "el predio" a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO**, en adelante, "LA MUNICIPALIDAD", para destinarlo a la ejecución del Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) denominado: **Habilitación Urbana con Construcción Simultánea "RESIDENCIAL LAS PALMERAS DE CARTAVIO"**, bajo sanción de reversión a favor del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

La citada Resolución indica en sus artículos siguientes: **i) SEGUNDO.-DISPONER** que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la 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** ; y, **ii) TERCERO.- DISPONER** que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el **contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva.**

3. Que, “LA MUNICIPALIDAD” con el Oficio N° 069-2020-MDSC presentado el 06.11.2020 ante la SBN (S.I. 18980-2020), solicita que se tenga por cumplido el mandato contenido en los artículos 2° y 3° de “la Resolución”, presentando para tal efecto: a)Certificado de Vigencia del nombramiento, registrado y vigente, de SANCHEZ CAMACHO DIANA PAOLA, con el cargo de GERENTE GENERAL de la Persona Jurídica “ECO URBAN SANEAMIENTO URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN S.A.C”, emitido el 02.10.2020 por la Oficina Registral de Trujillo (Pág. 47 de la S.I.); b)Partida Electrónica 11156674 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Trujillo (Pág. 52 de la S.I.); c)Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 041-2019-UUC-MDSC del 05.08.2019 (Pág. 88 de la S.I.); d)Escrito del 03.11.2020 emitido por el Gerente de Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Cao (Pág. 89 de la S.I.), e)Carta LN-2065-2019 emitida el 06.11.2019 (Pág. 90 de la S.I.); f)Escrito del 09.08.2019 emitido por el Jefe de la Unidad de Urbanismo y Catastro de la Municipalidad Distrital de Cao (Pág. 93 de la S.I.); g)Resolución Directoral N° 217-2020-ANA-AAA-HCH del 04.03.2020 emitido por la Autoridad Nacional del Agua (Pág. 95 de la S.I.); h)Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Oficina Registral de Trujillo el 18.12.2019 (Pág. 98 de la S.I.); i)Certificado Registral Inmobiliario emitido por la Oficina Registral de Trujillo el 02.10.2020 (Pág. 103 de la S.I.); j)Partida Electrónica 11065190 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo (Pág. 105 de la S.I.); k)Memoria Descriptiva del proyecto Habilitación Urbana con Construcción Simultánea “RESIDENCIAL LAS PALMERAS DE CARTAVIO” (Pág. 115 de la S.I.); l)Cuadro Anexo 5-A: Presupuesto de Obra de Habilitación Urbana “Residencial Las Palmeras de Cartavio” (Pág. 166 de la S.I.); m)Planos de Lotización General y Planos de Lotización de la Etapa I y Etapa II (Pág. 288 de la S.I.); n)Memoria Descriptiva – Arquitectura de la vivienda unifamiliar (Pág. 330 de la S.I.); o)Memoria Descriptiva – Cálculo de Estructuras de la vivienda unifamiliar (Pág. 349 de la S.I.); p)Memoria Descriptiva – Instalaciones Eléctricas de la vivienda unifamiliar (Pág. 375 de la S.I.); q)Memoria Descriptiva – Instalaciones Sanitarias de la vivienda unifamiliar (Pág. 385 de la S.I.); r)Plano Perimétrico de las Etapas I y II (Pág. 394 de la S.I.); s)Planos de Distribución e Instalaciones de las viviendas unifamiliares (Pág. 397 de la S.I.); t)Resoluciones de Licencia de Edificación de las viviendas unifamiliares, emitidas por la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao el 24.09.2020 (Pág. 530 de la S.I.).

4. Que, las formalidades que debe contener el programa o proyecto de desarrollo o inversión a presentar para levantar “la carga impuesta”, se encuentran establecidas en el numeral 7.1) de la Directiva N° 005-2013/SBN, denominada “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 la Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante “la Directiva”).

5. Que, el quinto párrafo del numeral 7.5) de “la Directiva” prevé que si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros – como el caso en concreto - la resolución deberá establecer como obligación de la entidad adquirente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva. El contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.

6. Que, La Resolución N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2018, fue notificada el 17 de octubre de 2018 a “LA MUNICIPALIDAD”, mediante la Notificación N° 02012-2018/SBN-GG-UTD, y teniendo en consideración que mediante Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, se suspendió desde el 21 de marzo de 2020, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020, los procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentren sujetos a plazo, que se tramiten en entidades del Sector Público, debido a la pandemia provocada por el COVID-19, se ha considerado esto en los plazos, concluyéndose que “LA MUNICIPALIDAD” presentó su solicitud dentro del plazo otorgado para el cumplimiento de “la carga impuesta”.

7. Que, mediante el Informe Preliminar N° 1115-2020/SBN-DGPE-SDDI del 20 de noviembre de 2020, se realizó la evaluación de la documentación presentada a través del cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: a) En atención a las cargas impuestas en “la Resolución”, “LA MUNICIPALIDAD” ha presentado la Memoria Descriptiva del Proyecto Habilitación Urbana con Construcción Simultánea “RESIDENCIAL LAS PALMERAS DE CARTAVIO” elaborada por ECO URBAN SANEAMIENTO URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN S.A.C. firmada por el Jefe de la Unidad de Urbanismo y Catastro de la Municipalidad Distrital de Santiago de Cao, con sello de “Aprobado” bajo el Expediente 04373-19 y fecha del 05.08.2019; asimismo, lo firma el Revisor Urbano del “MVCS”, con el sello de “Conforme” del 24.05.2019; el documento contiene la descripción, finalidad, alcances, objetivos y presupuesto final del proyecto, entre otros elementos técnicos; asimismo, adjunta los Estudios Técnico–Legales; b) Se destaca que la propiedad inscrita en la PE 11065190 se encuentra bajo la titularidad de ECO URBAN SANEAMIENTO URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN S.A.C, adquirido en el proceso de adjudicación promovido por la indicada municipalidad, habiéndose anotado las CAUSALES DE REVERSIÓN DE DOMINIO Y RESOLUCIÓN CONTRACTUAL correspondientes, en el Asiento D00001; c) No se ha identificado el cronograma y plazo de ejecución de las Etapas I (Sobre 10 087,19 m<sup>2</sup>) Total 84 Lotes (82 para Vivienda, 01 para Recreación Pública y 01 para Educación) Manzanas: A, B, C, D, E, F y G y II del proyecto de habilitación urbana. (Sobre 12 195,65 m<sup>2</sup>) Total 123 Lotes (122 para Vivienda y 01 para Recreación Pública) Manzanas: H, I, J, K, L, M y N; d) En los considerandos de la Resolución Directoral N° 217-2020-ANA-AAA-HCH del 04.03.2020, en el que la Autoridad Nacional del Agua, acredita la disponibilidad hídrica subterránea para el proyecto Residencial Las Palmeras de Cartavio, se señala: “Que, mediante escrito de fecha 05 de febrero de 2020, “LA MUNICIPALIDAD”, formula oposición a la solicitud de Acreditación de Disponibilidad Hídrica Subterránea, para el desarrollo del proyecto denominado: ‘Residencial Las Palmeras de Cartavio’, presentada por la empresa Eco Urban Saneamiento Urbanismo y Construcción S.A.C.; solicitando se suspenda el procedimiento de acreditación de disponibilidad hídrica, indicando que ha iniciado un proceso judicial sobre nulidad de acto jurídico, nulidad de asiento registral y otros, en contra de la empresa Eco Urban Saneamiento Urbanismo y Construcción S.A.C., recaído en el Expediente N° 102-2019, seguido en el Juzgado Especializado Civil de Ascope, en razón del inmueble ubicado en el lote 01 de la Mz H1, Sector 04 del centro poblado Cartavio, obtenido mediante subasta pública”, lo cual corresponde aclarar.

8. Que, se ha verificado respecto al cumplimiento de la presentación de programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos – legales, así como el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento para su ejecución, y lo referente a la presentación del **contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva**, que la documentación remitida adolece de defectos, motivo por el cual este despacho, mediante el Oficio N° 3681-2020/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre de 2020, otorgo el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de tres días (3) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de la notificación del citado Oficio, para que subsane las observaciones citadas en el literal c) y d) del considerando séptimo de la presente Resolución, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

9. Que, en el caso concreto “el Oficio” fue notificado el 08 de enero de 2021 a “LA MUNICIPALIDAD”, conforme consta en el cargo de recepción sellado que consigna EXP N° 0115; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”); motivo por el cual el plazo otorgado venció el 27 de enero de 2021.

10. Que, en virtud de lo expuesto, está demostrado que "LA MUNICIPALIDAD" no ha cumplido con presentar los documentos que hagan factible levantar la carga contenida en el artículo 2ª y 3º de la "Resolución".

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N° 29151" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN y su modificatoria, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 014-2017/SBN-SG; "T.U.O. de la Ley N° 27444", Decreto de Urgencia N° 029-2020 ampliado por Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, y, el Informe Técnico Legal Nro 300-2021/SBN-DGPE-SDDI del 05 de abril de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud presentada por "LA MUNICIPALIDAD", por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

**TERCERO: COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a sus atribuciones.

#### **Regístrese y comuníquese.**

POI N° 18.1.2

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[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.