



**RESOLUCIÓN N° 0079-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 2 de febrero del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 161-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, suscrita por su Gerente Regional de la Gerencia Regional de Transportes y Comunicaciones, mediante la cual solicita la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión; obligación que fue establecida en el artículo segundo de la Resolución n.º 065-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018, mediante la cual, entre otros, resolvió aprobar la Transferencia Interestatal a su favor del predio de 2 839,90 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 04, Manzana 22, Pueblo Joven La Esperanza del Sector Pueblo Libre Barrio 1, distrito de La Esperanza, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la Partida Registral n.º P14011645 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo, anotado con CUS n.º 22289 (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.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 47º y 48º 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, en el caso en concreto, mediante Resolución n.º 065-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección aprobó, en su primer artículo, la transferencia de “el predio” a favor del **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD** (en adelante “el administrado”); y, en su segundo artículo, otorgó el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación del citado acto administrativo, para que presente el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión denominado “Parque Temático de Seguridad Vial de la Región la Libertad” (en adelante, “el proyecto”), con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento; bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento (en adelante “la obligación”); la cual se notificó a la citada comuna el 06 de febrero de 2018, a través de la Notificación n.º 0230-2018/SBN-GG-UTD; por lo que el plazo otorgado para que cumpla con “la obligación” **venció el 06 de febrero de 2020** [1].

**3.** Que, mediante Oficio n.º 093-2020-GR-LL-GGR/GRTC presentado el 13 de febrero de 2020 [S.I. n.º 03655-2020 (fojas 01 al 04)], el Gerente Regional de la Gerencia Regional de Transportes y Comunicaciones, Luis Rogger Ruíz Díaz, en representación de “el administrado”, solicitó se amplíe el plazo para el cumplimiento de “la obligación”, argumentando que “el predio” se encontraba ocupado por terceros cuando se aprobó la transferencia predial a favor de su representada. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **a)** Copias simples de fotografía de la acción de desalojo realizado por la Procuraduría Pública del Gobierno Regional La Libertad (foja 29); **b)** Copia simple de la Resolución n.º 162-2018-GR-LL-GGR/GRA del 15 de agosto de 2018 (fojas 30 al 35); **c)** Copia simple del Oficio n.º 044-2020-GRLL-GGR/URL del 30 de enero de 2020 (foja 05), mediante el cual se remite el Informe n.º 004-2020-GRLL-GGR/URF-NAMV del 22 de enero de 2020 (fojas 07), que contiene la actualización de términos de referencia para la formulación del proyecto de inversión “Mejoramiento y Ampliación de los Servicios de Transportes de la Gerencia Regional de Transportes y Comunicaciones del Gobierno Regional de La Libertad”.

**4.** Que, en atención a la solicitud formulada por “el administrado”, se emitió el Informe Preliminar n.º 00288-2021/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2021 (fojas 42 al 47), determinándose que: **i)** en el Asiento 00012 de la partida P14011645, obra inscrita la transferencia de “el predio” aprobada mediante “la Resolución”; asimismo, en el asiento Asiento 00013 de la citada partida, se inscribió como carga el cumplimiento de “la obligación” por parte de “el administrado”; **ii)** Mediante Resolución Gerencia Regional n.º 162-2018-GR-LL-GGR/GRA del 15 de agosto de 2018, el Gobierno Regional de La Libertad, aprueba la afectación en uso a plazo indeterminado de “el predio”, a favor de la Gerencia Regional de Transportes y Comunicaciones del departamento y Región La Libertad, para la ejecución de “el proyecto”; **iii)** se adjunta 02 fotos del predio, donde se aprecia el desalojo extrajudicial realizado por la Procuraduría Pública del Gobierno Regional de La Libertad, no indica la fecha ni adjunta algún otro detalle al respecto; **iv)** De la base gráfica del JMAP y GEOCATASTRO, se ha encontrado que sobre “el predio” existe el proceso judicial con legajo n.º 470-2019, expediente n.º: 0036-2019, siendo la demandante Doris Angélica Ávila de Monzón en contra de la SBN; **v)** De las imágenes referenciales de Google Earth de fecha posterior a la transferencia, se puede observar que el predio viene siendo usado como cochera o depósito de vehículos, y que las construcciones existentes frente a la Av. José Gabriel Condorcanqui fueron demolidas, lo cual concuerda con las fotografías remitidas por el administrado (desalojo extrajudicial).

**5.** Que, corresponde precisar que, si bien el procedimiento de transferencia predial impulsado por “el administrado”, 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, en el caso en concreto, se está frente a la evaluación relacionada al cumplimiento de las obligaciones que se estipularon en la Resolución que aprobó la transferencia predial a favor de “el administrado”, razón por la cual en atención a la normativa citada en el considerando anterior corresponde resolver el presente expediente con aquellas disposiciones que le resulten aplicable.

**7.** Que, el numeral 212.6 del artículo 212º de “el Reglamento”, prescribe 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.

**8.** Que, en el caso en concreto, “el administrado” solicita la ampliación del plazo para el cumplimiento de la obligación contenida en el segundo artículo de “la Resolución”, dado que “el predio” se encontraba ocupado por terceros cuando les fue transferido.

**9.** Que, en relación al pedido de ampliación del plazo, debemos indicar que según el numeral 214.1 del artículo 214 de “el Reglamento”, prevé la prórroga para el cumplimiento de la finalidad o de la obligación para la cual le fue transferido un predio estatal, en ese sentido, la solicitud presentada por “el administrado” no se encuentra dentro del supuesto antes referido, toda vez que la obligación estipulada en el segundo artículo de “la Resolución” es para la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión, y no sobre los avances para la ejecución del proyecto.

**10.** Que, el numeral 5.4.13 de “la Directiva”, prescribe que: *“el plazo para la presentación del expediente de proyecto o para la ejecución de la finalidad puede ser materia de suspensión por razones de fuerza mayor o caso fortuito, conforme a la legislación vigente, la cual es aprobada por la entidad transferente”. En concordancia con ello, el artículo 1315° del Código Civil, prescribe que: “Caso fortuito o fuerza mayor es la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”.*

**11.** Que, asimismo, MORÓN URBINA, citando a OSSA ARBELÁEZ, señala que, en el caso de la fuerza mayor, ésta se circunscribe a un acontecimiento ajeno a la persona a la voluntad de quien lo invoca, de manera tal que esa relevante circunstancia constituye una traba insalvable para el cumplimiento de una obligación [2]; y, el caso fortuito se caracteriza porque es un proceso causal que no es obra de la naturaleza sino del hombre, habiendo, por lo demás, un resultado imprevisible e inevitable [3].

**12.** Que, en virtud de lo señalado, con Oficio n.º 01502-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021 [en adelante el “Oficio” (fojas 78 y 79)], se solicitó a “el administrado” acredite la fecha que tomó posesión de “el predio”, y las acciones legales correspondientes desde que le fue transferido el mismo, toda vez que la información proporcionada sólo consta dos fotografías de la acción de desalojo extrajudicial, no advirtiéndose información y/o detalles del proceso, fecha del desalojo, ni tiempo de duración que tomó realizar la citada recuperación, otorgándole para ello el plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de dos (02) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, en virtud del inciso 4 del artículo 143° concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del “T.U.O. de la Ley n.º 27444”, bajo percibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**13.** Que, el “Oficio” fue notificado el 23 de abril de 2021 a través de la mesa de partes virtual de “el administrado”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 80); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. de la Ley n.º 27444”; asimismo, el plazo otorgado venció el 11 de mayo del 2021; habiendo “el administrado” presentado, dentro del plazo otorgado, el Oficio n.º 194 -2021-GR-LL-GGR/GRTC-OADM del 07 de mayo de 2021 [S.I. n.º 11521-2021 (fojas 82 y 83)], adjuntando entre otros, los documentos siguientes: **a)** Vistas fotográficas realizadas durante el desalojo (foja 84); y **b)** Informe n.º 068-2021-GR-LL-GGR/GRTC-OADM-ACPTRM del 05 de mayo de 2021 (foja 85).

### **Sobre el establecimiento de plazo**

**14.** Que, “el administrado” señala que “el predio”, a la fecha de la emisión de “la Resolución”, se encontraba ocupado por terceros; y, siendo que, para dichos efectos el plazo de dos (2) años otorgado para la presentación del expediente del proyecto o inversión, deben ser contados desde la fecha en que la entidad adquirente toma posesión del predio, tal como lo señalada el numeral 212.6 del artículo 216 de “el Reglamento” y el numeral 6.13.7 de “la Directiva”; corresponde establecer el plazo para el cumplimiento de “la obligación”, conforme se detalla a continuación:

**14.1** En el décimo segundo y décimo tercer considerando de “la Resolución”, se advierte que a la fecha de la aprobación de la transferencia de “el predio” a favor de “el administrado”, 30 de enero de 2018, encontraba ocupado, toda vez que en la Ficha Técnica n.º 006-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de enero de 2017, se indicó que en “el predio” existe un cerco perimetral de adobe sin columnas, puerta principal de estructura metálica, en el interior se observa vehículos, maquinaria en desuso, tres (3) cuartos ocupados por terceros; situación que a su vez fue puesta de conocimiento a “el administrado” a través del Oficio n.º 3292-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2017.

**14.2** Al respecto, “el administrado” señaló que adoptó acciones para la desocupación de terceros en “el predio”, con apoyo de la Procuraduría Regional del Gobierno Regional de La Libertad y la Policía Nacional del Perú, en aplicación de la Ley n.º 30230, Ley que establece - entre otros - Disposiciones para la Recuperación Extrajudicial de la Propiedad Estatal, realizándose el desalojo y demolición de las construcciones existentes el día 04 de noviembre del 2019, conforme a lo expuesto en el Informe n.º 068-2021-GR-LL-GGR/GRTC-OADM-ACPTRM del 05 de mayo de 2021 (foja 85), Oficio n.º 093-2020-GR-LL-GGR/GRTC presentado el 13 de febrero de 2020 [S.I. n.º 03655-2020 (fojas 01 al 04)], Oficio n.º 194 -2021-GR-LL-GGR/GRTC-OADM presentado el 07 de mayo de 2021 [S.I. n.º 11521-2021 (fojas 82 y 83)], así como en los paneles fotográficos adjuntados.

**14.3** En ese sentido, considerando que la toma de posesión efectiva de “el predio” fue realizada de forma posterior a la fecha de notificación de “la Resolución”, corresponde establecer que el plazo de dos (2) años otorgado para el cumplimiento de “la obligación”, será contabilizado desde el **04 de noviembre del 2019**, fecha en la que “la administrada” realizó el desalojo de terceros y en la que se entiende tomó posesión de “el predio”, en concordancia con la normativa señalada en el presente considerando.

### **Sobre la suspensión del plazo**

**15.** Que, en ese orden de ideas, corresponde determinar si dentro de los 2 años contados a partir del 04 de noviembre del 2019 hasta el 04 de noviembre del 2021 sucedieron eventos de fuerza mayor que han impedido que “el administrado” cumpla con la obligación contenida en el segundo artículo de “la Resolución”; lo que será detallado a continuación:

**15.1** Tomando en consideración que el plazo establecido en el numeral 14.3 del décimo quinto considerando de la presente resolución, para cumplir con “la obligación”, estuvo afectada por el inicio de la pandemia del COVID-19 – evento de fuerza mayor - y como consecuencia la suspensión de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos de cualquier índole, de conformidad con lo señalado en el Decreto de Urgencia n.º 029-2020, modificado por el Decreto de Urgencia n.º 053-2020, ampliado por Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, corresponde en el caso en concreto suspender el plazo desde el **20 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020**.

**15.2** En ese sentido, teniendo en cuenta que ya ha transcurrido el plazo para el cumplimiento de la obligación contenida en el segundo artículo de “la Resolución” desde el 04 de noviembre de 2019 hasta el 19 de marzo de 2020, reanudándose desde el 11 de junio de 2020, el plazo para la presentación del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión [4], vence el 14 de febrero de 2022.

**16.** Que, considerando que la toma de posesión efectiva de “el predio” por parte de “la administrada” se realizó 4 de noviembre de 2019, el plazo de dos (2) años otorgado para cumplir con la presentación del expediente de proyecto denominado “Parque Temático de Seguridad Vial de la Región la Libertad”, será contabilizado desde dicha fecha, conforme lo dispuesto en el numeral 212.6 del artículo 216 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.13.7 de “la Directiva”. Asimismo, se precisa que en atención a la suspensión de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos de cualquier índole, de conformidad con lo señalado en el Decreto de Urgencia n.º 029-2020, modificado por el Decreto de Urgencia n.º 053-2020, ampliado por Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, corresponde suspender el citado plazo desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020; debiendo tener en cuenta que ha transcurrido el plazo desde el 04 de noviembre de 2019 hasta el 19 de marzo de 2020, reanudándose desde el 11 de junio de 2020 hasta el **14 de febrero de 2022**, fecha en la que deberá cumplir con “la obligación” bajo apercibimiento de revertir el dominio de “el predio” a favor del Estado en caso de incumplimiento. Finalmente, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para los fines de su competencia, la presente resolución una vez que quede consentida.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley n.º 29151, su Reglamento aprobado mediante el D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA, Directiva DIR-00006-2022/SBN, el D.S. n.º 016-2010-  
Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 9504674U98

VIVIENDA, Decreto de Urgencia n.º 029-2020, Decreto de Urgencia n.º 053-2020, Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, Resolución n.º 035-2011/SBN-GG, Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG, y, el Informe Técnico Legal n.º 0086-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de febrero de 2022.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1º.- ESTABLECER** que el **plazo de dos (2) años** para el cumplimiento de la presentación del expediente de proyecto denominado “Parque Temático de Seguridad Vial de la Región la Libertad”, conforme lo dispuesto en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”, debe ser contabilizado desde el 4 de noviembre de 2019, en virtud a la fecha que el **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD** toma posesión de “el predio”, de acuerdo a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 2º.- APROBAR** la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 1º de la presente resolución, solicitada por el **GOBIERNO REGIONAL DE LA LIBERTAD**, para el periodo comprendido desde el **20 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio de 2020**; habiendo transcurrido el plazo desde el 4 de noviembre de 2019 hasta el 19 de marzo de 2020, reanudándose el mismo desde el 11 de junio de 2020 hasta el 14 de febrero de 2022, bajo sanción de reversión a favor del Estado, en caso de incumplimiento, de conformidad con el numeral 212.6 del artículo 216 de “el Reglamento”.

**Artículo 3º.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

**Artículo 4º.-** Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo.

## Regístrese y comuníquese.-

### VISADO POR:

Firmado digitalmente por:  
BARRERA MISARI Cynthia Geraldine  
FAU 20131057823 hard  
Fecha: 02/02/2022 15:18:05-0500

### Profesional de la SDDI

### Profesional de la SDDI

### VISADO POR:

Firmado digitalmente por:  
BUSTAMANTE GONZALEZ Paola Maria  
Elsa FAU 20131057823 hard  
Fecha: 02/02/2022 16:30:46-0500

### Adjunta de la SDDI

### FIRMADO POR:

### Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

CRS/cgbm-jecc  
P.O.I. n.º 19.1.2.21

1 Artículo 145 del Texto único Ordenado de la Ley N.º 27444.- Transcurso del plazo (...)

145.3 Cuando el plazo es fijado en meses o años, es contado de fecha a fecha, concluyendo el día igual al del mes o año que inició, completando el número de meses o años fijados para el lapso. Si en el mes de vencimiento no hubiere día igual a aquel en que comenzó el cómputo, es entendido que el plazo expira el primer día hábil del siguiente mes calendario.

2 MORÓN URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444*, Lima, Editorial Gaceta Jurídica S.A. p. 507.

3 MORÓN URBINA, Juan Carlos, op. cit., p. 507.

4 El literal b) del numeral 6.2.2 de “la Directiva” y el numeral 1 del artículo 153.4 de “el Reglamento”, señala que: “El expediente del proyecto debe estar aprobado o visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: denominación, descripción, finalidad, objetivo y alcances del proyecto, indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, planos de distribución y memoria descriptiva del proyecto, cronograma general de la ejecución del proyecto y plazo para su culminación, presupuesto estimado y la forma de financiamiento.”