

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1038-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 684-2022/SBNSDDI, que sustenta la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BREA – NEGRITOS**, representada por su Alcalde Rogger Orlando Genoves Moran, mediante la cual peticiona la **RESERVA DE PREDIO DEL ESTADO** del área de 217 154,08 m², ubicado en la ciudad de Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida 11091307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, con CUS n.º 127827, (en adelante “el predio”), a fin de solicitar su posterior transferencia para la ejecución de un Programa de Vivienda Municipal (PROMUVI);

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 el “TUO de la Ley n.º 29151”), el 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 administración y 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 actos de disposición, así como el de reserva de predios estatales, 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 (en adelante, “ROF de la SBN”).

2. Que, con el Oficio n.º 175-2022-MDLB/A presentado el 30 de junio de 2022 (S.I. n.º 17228-2022), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BREA – NEGRITOS** representada por su Alcalde Rogger Orlando Genoves Moran, en adelante “la Municipalidad”, solicita la reserva de “el predio”, a fin de solicitar su posterior transferencia para la ejecución del Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI), denominado “Nuevo Negritos”. Para tal efecto, remite la siguiente documentación: **a)** Acuerdo de Concejo Municipal n.º 013-06-2022-MDLB del 15 de junio de 2022; **b)** plano perimétrico y de localización; **c)** Memoria Descriptiva – Habilitación Urbana Residencial PARCELA I, de fecha mayo de 2022, firmada por la Subgerente de Planificación y Desarrollo Territorial; **d)** Plan Conceptual “Programa de Vivienda Municipal Nuevo Negritos” del año 2021, firmado por la Gerente de Infraestructura y Desarrollo Urbano; **e)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido el 4 de mayo de 2022; y, **f)** fotografías.

3. Que, mediante Decreto Supremo n.º 014-2020-VIVIENDA publicado el 23 de octubre de 2020 en el Diario Oficial “El Peruano”, se aprobó el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda (en adelante “el Reglamento de PROMUVI”), que establece en su segunda disposición complementaria final, que las transferencias de dominio que efectúen las entidades de la administración pública a favor de las municipalidades para la ejecución de un PROMUVI, respecto de los terrenos de libre disponibilidad, se regulan por lo establecido en el citado Reglamento y supletoriamente por las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en lo que fuere aplicable.

4. Que, el numeral 80.3 del artículo 80º de “el Reglamento”, señala que la reserva de predios para programas de vivienda de interés social se tramita conforme la norma de la materia. En ese sentido, el presente procedimiento se encuentra regulado en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda aprobado con Decreto Supremo n.º 014-2020-VIVIENDA el 22 de octubre de 2020 (en adelante “el Reglamento de PROMUVI”), cuyos requisitos de procedencia están taxativamente previstos en el artículo 8º de la acotada normativa¹.

5. Que, como parte de la evaluación formal del presente procedimiento, mediante Informe Preliminar n.º 00866-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2022, en relación a “el predio” se determinó lo siguiente: **i)** Se encuentra inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de La Brea – Negritos en la partida registral N° 11091307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana en virtud a la transferencia predial a favor de gobiernos regionales y/o gobiernos locales otorgada por Resolución N° 066-2018 /SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 y Resolución N° 506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2018, para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado Programa de vivienda municipal nuevo Negritos, anotado en el CUS 127827; asimismo consta en el Asiento D0001 la cláusula de reversión estipulada en el artículo 3ro de la referida resolución²; **ii)** de acuerdo con la Ficha Técnica 482-2019/SBN-DGPE-SDS del 15 de mayo de 2019, existe ocupación parcial lo cual concuerda con la imagen satelital del año 2021; la diferencia de 210 188,52 m² se encuentra desocupada, sin edificaciones o cerco que permita su delimitación y custodia; **iii)** el proceso judicial correspondiente al Legajo: 141-2019, Expediente: 0054-2019 sobre Reivindicación Judicial, se encuentra gráficamente superpuesto sobre el ámbito de “el predio”; asimismo, de acuerdo al aplicativo de procesos judiciales, mediante Resolución N° 08 se declara improcedente la pretensión de SBN; **iv)** respecto a los requisitos estipulados en el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda aprobado por el Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA promulgado el 22 de octubre de 2020, se advierte lo siguiente: a) en el sexto considerando del Acuerdo de Concejo N° 013-06-2022-MDLB refiere que el terreno de 177 583,02 m², destinado a la H.U. Nuevo Negritos, se encuentra inscrito en la partida registral 11073738-OPS; sin embargo, “el predio” se encuentra inscrita en la partida N° 11091307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana; y en su octavo considerando, refiere un Informe N°026-2022-MDLB/.S.G-ILP del 30 de mayo de 2022 con el cual se solicita se emita respectivo dictamen sobre aprobación de la recepción de las donaciones de la empresa Savia Perú S.A. de víveres a favor de “la Municipalidad”; lo cual no tiene relación con el motivo del Acuerdo de Concejo; y, c) en cuanto a la presentación de la Partida Registral del predio, “la Municipalidad” presenta las partidas Nos 11091130, 11073738 y 11091129, antecedentes de la partida matriz N° 11091307, sin embargo, la referida partida matriz no se adjunta. Asimismo, de la revisión de los aplicativos con

¹ Artículo 8.- Reserva de predios del Estado

8.1. Las municipalidades pueden solicitar a la SBN o al GORE, según corresponda, la reserva de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, para su posterior transferencia con la finalidad de ejecutar un PROMUVI.

La solicitud es firmada por el Alcalde y contiene lo siguiente:

- a) El Acuerdo de Concejo que autoriza expresamente al Alcalde a solicitar la reserva del predio y la posterior transferencia a favor de la municipalidad para promover un PROMUVI.
- b) El Plan Conceptual del PROMUVI que debe señalar, como mínimo, el área de predio, el número estimado de beneficiarios y el cronograma preliminar de desarrollo de PROMUVI, acompañado de los planos perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva respectiva.
- c) El número de la partida registral del predio o, cuando se trate de predios no inscritos, el Certificado de Búsqueda Catastral con una antigüedad no mayor a sesenta (60) días calendario.

8.2. La SBN o el GORE, según corresponda, cuenta con un plazo de treinta (30) días hábiles, contado a partir de la presentación de la solicitud, para determinar la aceptación o no de la misma.

²Artículo 3º

“La municipalidad distrital de la Brea – Negrito tiene un plazo máximo de 2 años, contadas desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión para la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución, bajo apercibimiento de reversión en caso de incumplimiento (...)”

los que cuenta esta Superintendencia (Sistema de Integrado Documentario y el Sistema de Información de Bienes Estatales) y de la revisión de la partida 11091307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, se advierte que “La Municipalidad” continúa siendo el titular de “el predio”, por cuanto no existe procedimiento de reversión en trámite a favor del Estado respecto a “el predio”

6. Que, con Oficio N° 233-2022-MDLB/A del 18 de agosto de 2022 (S.I. N° 21913-2022)), y con escrito s/n presentado el 19 de septiembre de 2022 (S.I. N°24652-2022), “la Municipalidad” presentó el Acuerdo de Consejo N° 016-08-2022-MDLB con el cual rectifica lo consignando en la parte considerativa del Acuerdo de Concejo N° 013-06-2022-MDLB de fecha 15 de junio del 2022, esto es, que rectifica el contenido del referido acuerdo consejo - es decir - indica que con informe N° 026-2022-MDLB/S.G-ILP se solicita se emita aprobar la reserva a esta Subdirección en virtud del decreto aprueba el reglamento de los programas de vivienda, para su posterior transferencia para ejecutar el programa municipal de vivienda respecto a “el predio”.

7. Que, de acuerdo a los artículos 5 y 6 de su Ley de Organización y Funciones, Ley n.º 30156, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, es el Órgano Rector de las políticas nacionales y sectoriales en materia de vivienda, saneamiento, desarrollo urbano, entre otros, y la mencionada Dirección, propone y sustenta el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, que tiene por objeto establecer las disposiciones generales para diseñar y promover la ejecución de los programas municipales de vivienda a los que se refiere el sub numeral 2.2 del numeral 2 del artículo 79 de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

8. Que, en ese sentido, con Oficio n.º 400-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV del 16 de noviembre de 2021 (S.I. n.º 29683-2021), el Director de la Dirección de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en respuesta al Oficio N° 4684-2021/SBN-DGPE-SDDI³, indica que, de acuerdo a los artículos 2, 3 y 5 del Reglamento de PROMUVI, los predios destinados para dicho fin, son edificaciones destinadas a viviendas de interés social que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público y que se desarrollan en el marco de los programas y productos promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, debiendo ejecutarse en predios debidamente saneados que sean propios o transferidos por el Estado ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas de libre disponibilidad y que, de acuerdo a lo señalado en la Exposición de Motivos del referido Reglamento, los predios identificados para PROMUVI deben estar libres de ocupación y saneados de forma física y legal.

9. Que, habiéndose determinado que “el predio” se encuentra ocupado parcialmente por terceros, de acuerdo a lo señalado en el quinto considerando de la presente Resolución, y teniendo en cuenta lo señalado por el Director de la Dirección de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre la aplicación del “Reglamento de PROMUVI” a través del Oficio n.º 400-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV del 16 de noviembre de 2021; además, se ha verificado que “el predio” aún no se ha revertido a favor del Estado, por consiguiente el titular sigue siendo “la Municipalidad”; se colige que “la Municipalidad” no cumple con los supuestos para la ejecución de un PROMUVI; razón por la cual, corresponde declarar improcedente su solicitud y disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

10. Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal p) del artículo 52° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, una vez quede consentida la presente resolución.

³ Se solicita información respecto a la ocupación parcial o total de predios solicitados en reserva para su posterior transferencia predial para la ejecución de los PROMUVI, si constituye una limitante para que dichos proyectos sean considerados viables o, en todo caso, si es una limitante para la aplicación de “el Reglamento” y su finalidad. Lo solicitado, a efectos de definir la admisión o no de petitorios de predios para PROMUVI que presentan situaciones de ocupación y la prosecución de los que a la fecha se tienen en trámite

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N° 29151- Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA, "TUO de la Ley N° 27444", Resolución N.° 0066-2022/SBN, la Resolución 005-2022/SBNGG e Informe Técnico Legal 1144-2022/SBN-DGPE-SDDI del 14 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la **RESERVA DE PREDIO DEL ESTADO** de área de 217 154,08 m², ubicado en la ciudad de Negritos, distrito de La Brea, provincia de Talara, departamento de Piura, inscrito en la partida 11091307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BREA - NEGRITOS**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2º. - COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión para que, una vez consentida la presente resolución, realice la labor de supervisión de conformidad con sus respectivas competencias.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario