



RESOLUCIÓN N° 1098-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 1166-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** establecidas en los artículos 2° y 3° de la Resolución n° 885-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre de 2019, a través de la cual se dispuso la transferencia predial interestatal a título gratuito, otorgada a su favor, respecto del predio de **67,66 ha (676 600,00 m²)**, ubicado en el distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n° 11285311 del Registro de Predios de Trujillo, anotado con CUS n° 135161 (en adelante "el predio"), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en la ciudad de Trujillo y Disposición Final de 9 distritos de la provincia de Trujillo, departamento La Libertad"; 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-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley N.° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n° 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante la Resolución n° 885-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de septiembre de 2019 (en adelante, "la Resolución"), se transfirió "el predio" a favor de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en adelante, "la Municipalidad", para destinarlo al proyecto denominado: "*Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Limpieza Pública en la ciudad de Trujillo y Disposición Final de 9 distritos de la provincia de Trujillo, departamento La Libertad*" (en adelante, "el proyecto"); asimismo, en sus artículos 2° y 3°, se establecieron las siguientes cargas, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento: **i)** gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar; y, **ii)** la presentación del Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico - legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento; en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la referida resolución.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

3. Que, es preciso señalar que “la Resolución” fue debidamente notificada a “la Municipalidad”, el 27 de septiembre de 2019, tal como se acredita con la Constancia de Notificación n° 02152-2019/SBN-GG-UTD, donde consta el sello de recepción de Mesa de Partes de “la Municipalidad”; motivo por el cual, el plazo para que la citada comuna cumpla las cargas establecidas en los artículos 2° y 3° de “la Resolución”, vencía el 27 de septiembre de 2021.

4. Que, estando a lo expuesto en el considerando precedente, es pertinente mencionar que en virtud al Decreto de Urgencia N° 029-2020 se declaró la suspensión de 30 días hábiles (desde el 21 de marzo hasta el 6 de mayo del 2020), del cómputo de plazos de inicio y de tramitación de los procedimientos administrativos y procedimientos de cualquier índole, incluso los regulados por leyes y disposiciones especiales, que se encuentran sujetos a plazos y que se tramiten en entidades del Sector Público. Asimismo, mediante el Decreto de Urgencia N° 053-2020 y Decreto Supremo N° 087-2020-PCM, la suspensión del cómputo de plazos fue prorrogado hasta el 10 de junio del 2020; por lo que el computo de plazos para presentar lo requerido en el artículo segundo y tercero de “la Resolución” se contabiliza desde el 27 de septiembre de 2019 al 20 de marzo de 2020, reanudándose desde el 11 de junio de 2020 hasta el 19 de diciembre de 2021; fecha en que venció el plazo para que “la Municipalidad” cumpla con las cargas establecidas en el artículo 2° y 3° de “la Resolución”.

5. Que, ahora bien, mediante Oficio n° 0645-2023-SEGAT/GG presentado el 29 de septiembre de 2023 [(S.I. n° 26733-2023) (fojas 2)], es decir, fuera del plazo otorgado, “la Municipalidad”, representada por el Gerente General del Servicio de Gestión Ambiental de Trujillo, Gisella Fabiola León Algarate, solicitó a esta Subdirección el levantamiento de las cargas dispuestas en los artículos 2° y 3° en “la Resolución”, las mismas que se encuentran inscritas en el asiento D0003 de la partida n° 11285311 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo, alegando que cumplió con las obligaciones impuestas en “la Resolución”, y que prueba de ello es la documentación presentada mediante solicitudes de ingreso n° 07235-2023 y 09348-2023, de fecha 23 de marzo de 2023 y 17 de abril de 2023, respectivamente, que forman parte del Expediente n° 1294-2022/SBNSDAPE que resolvió que “la Municipalidad” conserve el dominio de “el predio”. Para tal efecto, adjunto, entre otros, lo siguiente: i) Resolución n° 885-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2019 (fojas 3-8); y ii) Resolución n° 0342-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2023 (fojas 11-15).

6. Que, estando a lo expuesto por “la Municipalidad”, esta Subdirección ha verificado que mediante Resolución n° 0342-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2023, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, resolvió, entre otros, disponer la conservación de dominio de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, sustentando que “la Municipalidad” ha demostrado que ha realizado acciones correspondientes para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en “la Resolución”.

7. Que, sobre el particular, cabe precisar que, el subnumeral 7.9 del numeral 7 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución n° 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”), establece que: *Si la SDAPE, en el caso de la SBN, o la unidad de organización competente, en las demás entidades, de la evaluación efectuada determina que el descargo es suficiente y no corresponde la reversión del predio, elabora el informe técnico legal, en el cual, recomienda la conservación del acto de transferencia y de ser el caso, las acciones que debe cumplir la entidad adquirente u otras que correspondan, emitiendo la resolución respectiva. Dicha resolución es comunicada a la SDS y a la SDDI, en el caso de la SBN, o a las unidades de organización competentes, para los fines de sus competencias. (el subrayado es nuestro).*

8. Que, en el marco de las competencias de esta Subdirección, corresponde evaluar la solicitud de levantamiento de carga presentada por “la Municipalidad” y determinar el cumplimiento de las cargas establecidas en los artículos 2° y 3° de “la Resolución”.

9. Que, en ese sentido, se debe tener en cuenta que, en el numeral 209.1 del artículo 209° de “el Reglamento”, establece que: (...) *la resolución que aprueba la transferencia indica la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.* Por su parte el numeral 209.2 del mismo artículo establece que: (...) *cuando el predio ha sido transferido por una entidad, la resolución de transferencia puede facultar a la SBN, o al Gobierno*

Regional con funciones transferidas, según corresponda, a las acciones de verificación del cumplimiento de finalidad, variación de la finalidad, levantamiento de carga o, de ser el caso, la reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad adquirente, en cuyo caso comunica a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas; ello en concordancia con el subnumeral 6.13.5 del numeral 6.13 de la Directiva n° DIR-00006-2022-SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n° 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”).

10. Que, respecto al levantamiento de carga, se encuentra regulado en el artículo 216² de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.24³ de “la Directiva”, que señala 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. Además, en caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, adjuntando el contrato de adjudicación o concesión, en el cual se haya previsto las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad, así como el asiento de inscripción registral del citado contrato en el Registro de Predios.

11. Que, del marco normativo expuesto, se tiene que, en el presente caso, la transferencia fue sustentada en un plan conceptual; razón por la cual, “la resolución”, estableció como carga, el cumplimiento de las obligaciones descritas en los ítems i) y ii) del segundo considerando de la presente resolución, en un plazo dos (2) años, contados desde la notificación de la referida resolución⁴, bajo sanción de reversión. En ese sentido, el plazo para que “la Municipalidad” cumpla con las obligaciones (condiciones) contenidas en “la Resolución” venció el 19 de diciembre de 2021; siendo que, “la Municipalidad”, solicitó el levantamiento de carga mediante Oficio n° 0645-2023-SEGAT/GG presentado el 29 de septiembre de 2023 [(S.I. n° 26733-2023), es decir, con posterioridad al vencimiento del plazo aplicable a “la Resolución”; por lo tanto, no corresponde que esta Subdirección proceda con el levantamiento de carga solicitada por la referida comuna.

12. Que, en ese sentido, ha quedado determinado que “la Municipalidad”, no ha cumplido con las cargas impuestas en los artículos 2° y 3° de “la Resolución”; es decir el cambio de zonificación y la presentación del programa o proyecto de inversión, razón suficiente para declarar la improcedencia de la solicitud de levantamiento de carga, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente resolución.

13. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de levantamiento de carga,

² Artículo 216.- Levantamiento de cargas

216.1 En caso de transferencias de predios a entidades para ejecutar proyectos en forma directa, la carga se levanta cuando se verifique el cumplimiento del proyecto, subsistiendo la carga de la finalidad para la cual se ha destinado el predio, en caso se destine a fin público.

216.2 En caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, sustentando las exigencias previstas en el artículo 210 del Reglamento y adjuntando el asiento de inscripción registral del contrato de adjudicación en el Registro de Predios.

³ 6.24 Levantamiento de cargas

6.24.1 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.

En caso de transferencias de predios a favor de entidades para ejecutar proyectos en forma directa, la carga se levanta cuando se verifique el cumplimiento del proyecto.

En todos los casos en que el predio se destine a una finalidad pública subsiste la carga de la finalidad para la cual se ha destinado el predio.

En caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, adjuntando el contrato de adjudicación o concesión, en el cual se haya previsto las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad, así como el asiento de inscripción registral del citado contrato en el Registro de Predios, conforme a lo dispuesto por los artículos 210 y 216 del Reglamento.

El levantamiento de la carga es efectuado por la entidad transferente, salvo que dicha entidad hubiere facultado para tal efecto a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, conforme a lo establecido por el artículo 209 del Reglamento.

En los casos bajo competencia de la SBN, el levantamiento de la carga es aprobado por la SDDI. Cuando el levantamiento de la carga está referido a la ejecución de proyectos, se requiere el informe previo de la SDS (Modificación efectuada a “la Directiva” por Resolución N° 0059- 2022/SBN del 15 de agosto de 2022).

⁴ El numeral 7.5 de la derogada Directiva n.º 005-2013/SBN, que reguló que en caso que la entidad hubiese presentado el plan conceptual o idea de proyecto de acuerdo a lo previsto en el inciso 1) del literal j) del numeral 7.1 de la presente Directiva, la resolución de transferencia deberá establecer como obligación que la entidad adquirente presente, **dentro del plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución**, el respectivo programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, de conformidad con la normas antes citada, y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento.

no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

De conformidad con lo establecido en el “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 el Informe Técnico Legal n.º 1201-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de noviembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

Artículo 3º.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente resolución.

POI 18.1.2.27

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI