

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0550-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 7 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 765-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO**, mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** contenida en 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 partida registral 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 - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto 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 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante la Resolución N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI del 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 también resuelve: **i) SEGUNDO.-DISPONER** que "la Municipalidad" 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” 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.**

4. Que, es preciso señalar que “la Resolución” fue debidamente notificada a “la Municipalidad”, el 17 de octubre del 2018, tal como se acredita con la Constancia de Notificación N° 02012-2018/SBN-GG-UTD, quedando consentida el 23 de noviembre del 2018, según constancia N° 1608-2018/SBN-GG-UTD, motivo por el cual, el plazo para que la citada comuna cumpla la carga establecida en el artículo segundo de “la Resolución”, vencía el 17 de octubre del 2020.

5. Que, no obstante, de lo manifestado por “la Municipalidad” en su solicitud, 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 cómputo de plazos para presentar lo requerido en los artículos segundo y tercero de “la Resolución” se contabilizan desde el 17 de octubre del 2018 al 19 de marzo de 2020, reanudándose desde el 11 de junio de 2020 hasta el 27 de enero del 2021, fecha en que venció el plazo para que “la Municipalidad” cumpla con presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión y el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral.

6. Que, mediante Memorándum N° 1572-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de abril del 2022, la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal – SDAPE deriva los documentos s/n presentados el 7 y 17 de marzo del 2022 (S.I Nros, 06874-2022 y 08107-2022) (fojas 1), a través de los cuales “la Municipalidad” solicita el levantamiento de carga contenida en la Resolución N° 828-2018/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2018; para tal efecto, adjunta la escritura pública N 1150 (compra venta de inmueble), otorgada por la “la Municipalidad” a favor de Eco Urban Saneamiento Urbano y Construcción S.A.C. y Proyectos y Construcciones Scorpio Sociedad Anónima Cerrada, celebrada el 26 de diciembre del 2018 (fojas 3). Al respecto, conforme se advierte el requerimiento fue presentado por “la Municipalidad” fuera del plazo otorgado, de acuerdo a lo señalado en el considerando precedente.

7. Que, el levantamiento de carga se encuentra regulado en el artículo 216¹ de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.24² de Directiva n.º DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante “la

¹ 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.

² 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).

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 (...). 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.

8. Que, adicionalmente, de conformidad con lo prescrito en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el subnumeral 6.2.2 del numeral 6.2. de “la Directiva”, el programa o proyecto de desarrollo o inversión (actualmente denominado en “la Directiva”: 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.

9. Que, por otro lado, numeral 6.13.10 del artículo 6.13 de “la Directiva”, establece que “si el proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado con participación del sector privado, en la resolución de transferencia debe establecerse como obligación de la entidad adquirente presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, en el plazo que establezca la resolución de transferencia. El contrato debe contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad”.

10. Que, por lo expuesto, ha quedado determinado que “la Municipalidad” no ha cumplido con presentar dentro del plazo de dos (2) años, el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico - legales para su ejecución, así como que si bien el contrato de adjudicación o concesión, se encuentra debidamente inscrito en la partida registral N° 11065190, según se advierte del Asiento C00003, este último no fue presentado en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de “la Resolución”, 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.

11. Que, habiéndose determinado la improcedencia liminar de la solicitud de levantamiento de carga, no corresponde evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad”.

12. Que, de otro lado, de otro lado, corresponde comunicar a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 53° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

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 00561-2025/SBN-DGPE-SDDI del 07 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **LEVANTAMIENTO DE CARGA**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTIAGO DE CAO**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese.

SDDI.07.01

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI