



**RESOLUCIÓN N° 0931-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de octubre del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 183-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BREA - NEGRITOS**, mediante la cual solicita la **AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA EL LEVANTAMIENTO DE CARGA**, contenida en el artículo tercero de la Resolución n.° 066-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 rectificada a través de la Resolución n.° 506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2018, la cual, entre otros, resolvió la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O GOBIERNOS LOCALES**, otorgada a su favor, respecto del predio de 217 154,08 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de La Brea, provincia de Talara y departamento de Piura, actualmente inscrito en la Partida Registral n.° 11091307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana de la Zona Registral n.° IX – Sede Piura, anotado con CUS n.° 127827 (en adelante “el predio”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “**Programa de Vivienda Municipal – Nuevo Negritos**”; 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 (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el 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 de los mismos, 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 Resolución n.° 066-2018/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2018 (en adelante “la Resolución”) rectificada a través de la Resolución n.° 506-2018/SBN-DGPE-SDDI del 06 de agosto de 2018, en el artículo primero, se aprobó la transferencia de “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA BREA - NEGRITOS** (en adelante, “la Municipalidad”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado “Programa de Vivienda Municipal – Nuevo Negritos” (en adelante “el proyecto”), bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento; asimismo, en el artículo tercero se dispuso que “la Municipalidad” tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación

de la resolución para que cumpla con presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudio técnicos - legales definitivos para su ejecución (en adelante “carga impuesta”), contados desde la notificación de la citada resolución, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

**3.** Que, mediante la Notificación n.º 00232-2018/SBN-SG-UTD del 01 de febrero de 2018, la Unidad de Trámite Documentario (en adelante la “UTD”), procedió a notificar la “Resolución”, siendo recibida por “la Municipalidad” el 09 de febrero de 2018, de conformidad con lo señalado en el artículo 24º del T.U.O de la Ley n.º 27444; en consecuencia, el término del plazo otorgado para que cumpla con las obligaciones contenidas en el artículo tercero de “la Resolución”, venció el 09 de febrero de 2020. Cabe precisar que, a través de la Notificación n.º 01391-2018/SBN-GG-UTD del 07 de agosto de 2018, la “UTD” procedió a notificar la Resolución n.º 506-2018/SBN-DGPE-SDDI siendo recibida por “la Municipalidad” el 10 de agosto de 2018.

**4.** Que, mediante escrito presentado el 08 de octubre de 2020 [S.I. n.º 16356-2020 (foja 01 al 03)], “la Municipalidad”, debidamente representada por su Alcalde, señor Rogger Orlando Genovés Moran, solicita ampliación de plazo para el cumplimiento de “la carga impuesta”, para lo cual adjunta entre otros, lo siguiente: i) Cabida Urbanística; ii) Reglamento de Programa Municipal de Vivienda; y iii) Proyecto de Habilitación Urbana.

**5.** Que, evaluados los documentos presentados por el administrado, se emitió el Informe Preliminar n.º 00373-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo de 2021 (fojas 128 al 136), mediante el cual se determinó lo siguiente: i) “La Municipalidad” señala que no pudieron avanzar con el proyecto por el Estado de Emergencia Nacional por el COVID-19, sin embargo, este evento se dio de forma posterior al vencimiento del plazo otorgado de dos (02) años; ii) “La Municipalidad” señaló que en Octubre de 2018 se realizó el estudio topográfico y de Cabida Urbanística para el PROMUVI “Nuevo Negrito”, con el propósito de avanzar con los trabajos preliminares para poner en marcha “el proyecto”, asimismo se realizaron trabajos de nivelación de terreno para ir acondicionando las áreas que se destinaron a las viviendas unifamiliares; iii) Se aprobó el Reglamento del Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) “Nuevo Negritos”, presentando solo copia en PDF del citado Reglamento pero no cuenta con ningún sello de aprobación o similares; iv) Se realizó el proyecto de Habilitación Urbana, donde se efectuó ajustes a las áreas de distribución de los lotes ampliando la cantidad de lotes a 1487 lotes para vivienda, remitiendo para ello el Plano de Lotización y Cuadro de Áreas de la Habilitación Urbana “Nuevo Negrito Distrito de La Brea-Negritos, provincia de Talara – Piura”; v) De la base gráfica del JMAP y GEOCATASTRO, se ha encontrado que sobre “el predio” existen (02) procesos judiciales 283-2015 y 141-2019; vi) De las imágenes referenciales de Google Earth, de fechas 2018, 2019 y 2020, posteriores a la transferencia, no se evidencia que sobre el predio se haya realizado trabajos de nivelación del terreno como indica el administrado; vii) De acuerdo a la Ficha Técnica n.º 482-2019/SBN-DGPE-SDS del 15 de mayo de 2019, sobre “el predio” se encontró varias posesiones delimitados un cerco de palos con alambres, de diferentes áreas con construcciones recientes para viviendas de material noble sin ocupación y otras en proceso de construcción, todas estas ocupaciones encontradas suman un área de aproximada de 7 000,00 m<sup>2</sup>, no evidenciándose que se haya realizado alguna acción contra las ocupaciones informales que vienen realizando construcciones sobre el predio.

**6.** Que, el inciso 212.6 del artículo 212º de “el Reglamento” en relación a los procedimientos y requisitos de la transferencia de predios entre entidades señala 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. Luego de cumplida la condición, la entidad emite la resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto.

**7.** Que, mediante el Oficio n.º 01590-2021/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2021 (fojas 137 y 138), en adelante “el oficio”, se informó a “la Municipalidad” que la normativa especial sobre bienes estatales no ha previsto ampliación de plazo o prórroga para la obtención del cambio de zonificación y la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión, correspondiendo en estos casos

acudir, de manera supletoria, al artículo 1315° del Código Civil vigente, que regula el caso fortuito o fuerza mayor que impide la ejecución de una obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso; por lo que para encauzar su pedido a una suspensión de plazo, debía informar a esta Subdirección sobre las ocurrencias de fuerza mayor que justifiquen su solicitud con la documentación correspondiente, se informe y sustente sobre las acciones realizadas por su representada para el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo tercero de “la Resolución”, tomando para ello en cuenta las observaciones descritas en el quinto considerando de la presente resolución, en el plazo máximo 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° Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. n.° 004-2019-JUS (en adelante “T.U.O. de la Ley n.° 27444”), bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

**8.** Que, “el Oficio” fue notificado el 30 de abril de 2021 a “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 139 al 141), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el artículo 20° del “T.U.O. de la Ley n.° 27444”; motivo por el cual el plazo otorgado venció el 18 de mayo de 2021; habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, presentado el escrito del 18 de mayo de 2021 [S.I. n.° 12318-2021 (fojas 145 al 148)], remitiendo - entre otros - los siguientes documentos: a) Cabida Urbanística (fojas 149 al 163); b) Plan conceptual (fojas 164 al 168); c) Formato n.° 07C INVIERTE PE del proyecto de inversión (foja 169); d) Panel Fotográfico (fojas 170 al 174); e) Cédula de Citación y Disposición n.° 01-2021-2FPPCT-Inicio de diligencias preliminares, carpeta fiscal n.° 2506084502-2020-1034-0 de fecha 09 de febrero de 2021 (fojas 177 al 180); f) Padrón de Beneficiarios (fojas 181 al 203).

**9.** Que, efectuada la evaluación correspondiente, mediante el Informe Preliminar n.° 00891-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de julio de 2021 (fojas 204 al 208), se determinó, entre otros, lo siguiente: i) “La Municipalidad” presenta el Informe de Cabida y Volumetría del programa de Vivienda Municipal Nuevo Negritos de fecha Octubre de 2018, y cálculo del volumen de tierra a mover para la nivelación del terreno; ii) asimismo, manifiesta haber realizado trabajos de nivelación del terreno dentro del proceso de habitación urbana, los cuales no podían ser observados en las imágenes referenciales de Google Earth, para lo cual presenta fotografías donde se aprecia los trabajos realizados de nivelación que corresponderían a la apertura de calles en el terreno; iii) “La Municipalidad” ha realizado gastos e inversiones en “el predio” que se sustentan en la elaboración del expediente “Cabida Urbanística Topográfica”, que correspondería a un trabajo de elaboración de planos de lotización; iv) se realizó el Proyecto de Inversión (INVIERTE.PE) con Código n.° 2518711, denominado “Renovación de Espacios de Circulación Peatonal Horizontal y/o Vertical en el Sector de Nuevo Negritos” Distrito de La Brea, Provincia de Talara, Departamento de Piura; v) se realizó un empadronamiento de los beneficiarios desde el año 2016 a la actualidad, superando las mil doscientas (1200) familias, de acuerdo a lo señalado en el Padrón Promuvi; vi) respecto a las acciones de custodia realizadas sobre “el predio” presenta la denuncia fiscal interpuesta por los ocupantes informales contra funcionarios y trabajadores de “la Municipalidad, como se sustenta en la Carpeta Fiscal n.° 2606084502-2020-1034-0 y la Disposición n.° 01-2021-2FPPCT-Inicio de diligencias preliminares del 09 de febrero de 2021.

**10.** Que, si bien “la Municipalidad” otorgó respuesta a “el Oficio”, señalando que se han realizado acciones que conlleven al cumplimiento de la “carga impuesta” para sustentar su solicitud de ampliación al plazo otorgado en “la Resolución”; al respecto, se debe precisar que “el Reglamento” no ha previsto este o la prórroga para la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión, y siendo que no adecuó su solicitud a una suspensión y no brindó mayor información sobre algún otro evento u otras ocurrencias de fuerza mayor que impidan la ejecución de una obligación, corresponde por ser mandato legal de orden público y obligatorio cumplimiento, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el “Oficio”; en consecuencia, se debe declarar improcedente la solicitud y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta resolución.

**11.** Que, corresponde a esta Subdirección comunicar, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, la Directiva n.° 005-2013/SBN y su modificatoria, “T.U.O. de la Ley n.° 27444”, Resolución 041-2021/SBN-GG y, el

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por “la Municipalidad”, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

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

**Regístrese y comuníquese.**

P.O.I n.º 18.1.2

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario**

[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] Actualmente denominado Expediente del proyecto, cuyas especificaciones se encuentran detalladas en el ítem 1 del numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”.

[3] Se debe precisar que el Estado de Emergencia Nacional en mérito al brote del COVID-19 se produjo de forma posterior al plazo máximo otorgado para el cumplimiento de la “carga impositiva”, es decir, luego del 09 de febrero de 2020.