



## **RESOLUCIÓN N° 0116-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de enero del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N° **1070-2023/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELEN**, mediante la cual peticiona el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** establecida en el artículo 3° de la Resolución N° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019, a través del cual, dispone que la Municipalidad distrital de Belén, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde que la notificación de la resolución, para presentar el expediente del proyecto "Creación del Complejo deportivo y cultural del distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto", bajo sanción de reversión a favor del Estado del predio de 53 337,56 m<sup>2</sup>, ubicado en el interior de la Av. Prolongación Moore, Lote IV-A, independizado Zona Urbana, distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la Partida N° 11105161 del Registro de Predios de Maynas, con CUS N° 117994 (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.° 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, previamente a pronunciarnos respecto al pedido de levantamiento de carga, corresponde precisar, que mediante la Resolución N.° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de noviembre de 2019 (en adelante "la Resolución"), se aprobó la transferencia interestatal entre entidades públicas de "el predio" a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELEN** (en adelante "la Municipalidad"), para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado "Creación del Complejo deportivo y cultural del distrito de Belén – Provincia de Maynas – Departamento de Loreto" (en adelante "el proyecto"), estableciéndose como obligación que dicha entidad presente en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la notificación de "la Resolución", bajo sanción de reversión, el 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, así como, gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación que se compatible con el proyecto a ejecutar.

3. Que, cabe precisar que “la Resolución” ha sido debidamente notificada a la citada comuna el 25 de noviembre de 2019, a través de la Notificación N° 02848-2019/SBN-GG-UTD.

4. Que, mediante Oficio N° 016-2022-MDB-ALC del 28 de enero del 2022 (S.I. N° 03631-2022), asignado al Expediente N° 199-2022/SBNSDDI, “la Municipalidad” remitió documentos para el levantamiento de carga por cumplimiento de las obligaciones establecidas en “la Resolución”. No obstante, mediante Resolución N° 0536-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 25 de mayo del 2022 (en adelante “la Resolución 1”), la SDDI resuelve declarar Inadmisibles las solicitudes de levantamiento de carga presentadas por “la Municipalidad”, argumentando en el séptimo considerando que mediante Informe Preliminar N° 00321-2022/SBN-DGPE-SDDI del 09 de marzo del 2022, se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) el expediente de proyecto se encuentra aprobado por la autoridad competente, cuenta con la denominación, descripción de la finalidad, objetivo, alcances, planos y memoria descriptiva, así como la indicación de beneficiarios, justificación de la dimensión del área solicitada, cronograma de ejecución y plazo de ejecución, presupuesto estimado y el financiamiento; y, ii) no se advierte pronunciamiento alguno sobre la carga anotada en el artículo 3 de “la Resolución”, referida al cambio de zonificación compatible con “el proyecto”.

5. Que, mediante Informe Situacional del 17 de junio del 2022 (S.I. N° 16072-2022 y N° 16111-2022), Informe N°483-2022-CUFCUyF-SGFyPU-GAT-MPM del 20 de junio del 2022 (S.I. N° 16221-2022) y Oficio N° 098-2022-SG-MPM del 05 de julio del 2022 (S.I. N° 17655-2022), “la Municipalidad” interpone recurso de reconsideración contra “la Resolución 1” el cual fue desestimado mediante Resolución N° 0712-2022/SBN-DGPE-SDDI del 08 de julio del 2022, toda vez que, la documentación adjunta a su recurso no constituye nueva prueba que enerve lo resuelto por la Subdirección.

6. Que, mediante la S.I. N° 18354-2022 del 12 de julio del 2022, “la Municipalidad” remite la Ordenanza Municipal N° 005-2022-CM-MDB del 08 de abril del 2022, que aprueba el cambio de uso de zonificación de Zona Residencial Densidad Media (ZR-MD) a Usos de Zona de Habilitación Recreacional del área que ocupa “la Municipalidad”, para la ejecución de “el proyecto”, ratificada con Acuerdo de Concejo N° 036-2022-SO-MPM del 06 de julio del 2022, expedida por la Municipalidad Provincial de Maynas. Sin embargo, mediante Oficio N° 02840-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2022, se informó a “la Municipalidad” que no es posible atender su solicitud, puesto que, se encuentra en revisión el procedimiento de reversión respecto a “el predio” ante la Subdirección de Supervisión, y una vez culminado el procedimiento, se podrá evaluar nuevos pedidos de transferencia.

7. Que, mediante Memorándum N° 02197-2022/SBN-DGPE-SDS del 20 de septiembre del 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión N° 00287-2022/SBN-DGPE-SDS del 16 de septiembre del 2022, con el que concluye que “la Municipalidad” presentó, entre otros documentos, el expediente del proyecto; sin embargo, no cumplió con presentar, dentro del plazo establecido, el documento con el cual acredite el cambio de zonificación que sea compatible con “el proyecto” que debió ejecutarse en “el predio”.

8. Que, mediante la S.I. N° 27194-2022 del 14 de octubre del 2022, la cual obra en el Expediente N° 1042-2022/SBNSDAPE, “la Municipalidad” presenta su descargo ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), respecto a la Imputación de Cargos notificada mediante Oficio N° 07811-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de septiembre del 2022. Sin embargo, mediante la Resolución N° 1096-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de noviembre del 2022 (en adelante “la Resolución 2”), “la SDAPE” dispone la conservación de dominio a favor de “la Municipalidad”, toda vez que, conforme lo señala en el vigésimo segundo considerando, si bien es cierto la Ordenanza Municipal N° 010-2022-A-MPM del 20 de julio de 2022, que aprueba el cambio de zonificación, ha sido expedida posteriormente al 18 de febrero de 2022, fecha en la que vencía el plazo para el cumplimiento de dicha obligación; no es menos cierto que “la Municipalidad” ha venido realizando diferentes acciones a fin de dar cumplimiento con la obligación del cambio de zonificación de “el predio”; asimismo precisó que en la normativa vigente no es requisito el cambio de zonificación para que opere la transferencia interestatal; además presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 144-2022-UFCUyF-SGDyPU-GAT-MPM, fotografías y documentos que acreditan que tiene interés en cumplir con la finalidad para la cual se le transfirió.

9. Que, mediante el Oficio N° 125-2023-A-MDB (S.I. N° 18278-2023) presentado el 13 de julio del 2023, “la Municipalidad” solicita el levantamiento de carga de “el predio”, pedido que ha motivado la apertura del expediente señalado en el visto de la presente resolución.

10. Que, el levantamiento de carga se encuentra regulado en el artículo 216<sup>o1</sup> de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.24<sup>2</sup> de 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 (en adelante “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, 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.

12. Que, ahora bien pese a que “la Municipalidad” con el escrito citado en el noveno considerando de la presente resolución, peticona el levantamiento de carga, es pertinente indicar que, de la revisión del Sistema de Gestión Documentario – SGD, se advierte que mediante Oficio N° 119-2024-A-MDB y 120-2024-A-MDB presentados el 19 de noviembre de 2024 (S.I 33600-2024 y 33599-2024) “la Municipalidad” presenta, entre otros, el Acuerdo de Consejo N° 038-2024-SO-CM-MDB del 04 de noviembre, con el cual autoriza al Alcalde para el inicio del procedimiento de Asunción de Titularidad por puesta de disposición y solicitar la Transferencia predial de dos áreas de 45 416,63 m<sup>2</sup> y 4 290,67 m<sup>2</sup> (áreas sobre la cual se superpone “el predio”), con la finalidad de destinarlos a la “Creación del complejo deportivo y cultural del distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto” y para el proyecto “Mejoramiento de servicio de limpieza en la recolección y transporte de residuos solidos en villa Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto”.

13. Que, en atención a la solicitud citada en el considerando precedente, se advierte que “la Municipalidad” pretende poner a disposición “el predio” y solicitarlo nuevamente para destinarlo a dos

#### **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).

proyectos, el primero denominado "Construcción del Ambiente Administrativo y Correctivo Hangar, Componente del Expediente Técnico del Proyecto: Mejoramiento del Servicio de Limpieza en la recolección y transporte de residuos sólidos en Villa Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto" Con Cui: 259950 y el Segundo "Creación De Espacios Deportivos y Culturales en el Complejo deportivo y cultural del distrito de Belén - Provincia de Maynas, departamento de Loreto, Cut N° 254328"; siendo el primero un proyecto distinto para el cual se le transfirió "el predio".

14. Que, en ese orden de ideas, no corresponde levantar la carga, contenida en la Resolución N° 1109-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2019, solicitado por "la Municipalidad", por cuanto conforme se indicó en el considerando anterior pretende poner a disposición "el predio", para solicitarlo en un nuevo pedido de transferencia predial; para la ejecución de dos proyectos de inversión, siendo uno de ellos distinto al que pretendió en un inicio ejecutar.

15. Que, sin perjuicio de lo expuesto, esta Subdirección pondrá en conocimiento a "la SDAPE" el pedido de asunción de titularidad por puesta de disposición; así como a "la SDS", para la acciones que correspondan de acuerdo a su competencia. En relación al extremo del nuevo pedido de transferencia predial, no corresponde por ahora atenderlo; teniendo en cuenta que previamente se requiere que "el predio" retorne al Estado representado por esta Superintendencia; sin perjuicio que esta Subdirección a través de un oficio realice la orientación respectiva.

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 0122-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **LEVANTAMIENTO DE CARGA** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELEN**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución en el décimo segundo, décimo tercero y décimo cuarto considerando de la presente resolución.

**SEGUNDO.- COMUNICAR** a la Subdirección de Supervisión y Subdirección de Administración del Patrimonio estatal de esta Superintendencia, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

P.O.I N° 18.1.2.

#### **FIRMADO POR:**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**