



RESOLUCIÓN N.º 0110-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de febrero de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 825-2018/SBN-SDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSION DE DOMINIO POR INCUMPLIMIENTO DE FINALIDAD** de la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR**, representado por el Alcalde Jiries Martín Jamis Sumar, respecto de un área de 169 076,02 m² ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 13002962 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, y signado con CUS n.º 80134 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en los artículos 69º y siguientes de “el Reglamento”, así como en el numeral 9.5) y siguientes de la Directiva n.º 005-2013/SBN⁴, que regula el procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado y sus modificatorias (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, que regula las acciones de Supervisión de Bienes

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

⁴ Aprobado por Resolución n.º 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 27 de setiembre de 2013.



Inmuebles Estatales”⁵ (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

Respecto de la transferencia de “el predio” materia de reversión

4. Que, cabe precisar que la transferencia de predios estatales constituye aquella traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, con la finalidad de que dicho bien sea destinado a programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento; y cuando el adquirente de un bien estatal no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, se revertirá el dominio del bien a favor del Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión;

5. Que, mediante la Resolución n.º 0261-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de mayo de 2016 (fojas 19 al 21), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia predial interestatal a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante “la Municipalidad”) respecto de “el predio”, para que en un plazo de dos (2) años presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales para su ejecución, además, dispuso que “el predio” sea destinado únicamente para el “Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar”, caso contrario, se revertiría “el predio” a favor del Estado;

6. Que, es preciso señalar que dicha Resolución fue notificada con fecha 18 de mayo de 2016, conforme al Cargo de notificación N° 00834-2016/SBN-SG-UTD, razón por la cual el plazo de los dos (02) años para la presentación del referido programa o proyecto de desarrollo o inversión, venció el 18 de mayo de 2018.

7. Que, en efecto, consta en autos que la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto respecto de “el predio”, para ello realizó la inspección a efectos de determinar si “la Municipalidad” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó “el predio”; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 1283-2087/SBN-DGPE-SDS del 17 de setiembre de 2018 (foja 5) y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 6 y 7), que sustentan a su vez el Informe n.º 1627-2018/SBN-DGPE-SDS del 17 de octubre de 2018 (fojas 2 al 4), en donde se determinó, lo siguiente: **a)** Es de forma irregular, presenta una topografía ondulada con pendiente ligeramente inclinada y se encuentra en área de expansión urbana, el acceso es por la antigua Panamericana Sur (vía asfaltada); y, **b)** Se encuentra delimitado por el Norte y Sur de forma parcial y Este de forma total con un cerco de palos con plástico de polietileno de color negro, por el lado Oeste sin delimitación física colindante con cerros eriazos, cuenta con un ingreso que se produce a través de una puerta de madera ubicada al frente de la antigua Panamericana Sur, dentro del cual existe una edificación de planchas de metal con bordes de madera en mal estado de conservación, sin servicios básicos, con el uso de guardianía, también se pudo observar que el área supervisada se encuentra parcialmente nivelada; además, se ubicó en la inspección a Saúl Suasnabar Cuba quien permitió el ingreso a “el predio”, y manifestó ser vigilante contratado por la empresa Wong S.A.;

8. Que, de acuerdo a lo indicado en el Informe n.º 1627-2018/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario informó que “la Municipalidad” no cumplió con presentar el programa o proyecto, además, mediante el Oficio n.º 027-2018-GM-MDSMM del 25 de julio de 2018, puso de conocimiento que no le

⁵ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de agosto de 2018.





RESOLUCIÓN N.º 0110-2019/SBN-DGPE-SDAPE

resulta factible cumplir con la exigencia del artículo 2º de la Resolución n.º 0261-2016/SBN-DGPE-SDDI, según la cual: "Se dispone que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar en un plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente 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 (...);

9. Que, en atención a los hechos descritos en el numeral precedente, y teniendo en cuenta el marco legal vigente, mediante los Oficios n.º 3373 y 3380-2018/SBN-DGPE-SDS del 11 y 12 de setiembre de 2018 (fojas 9 y 10) respectivamente, la Subdirección de Supervisión, remitió a "la Municipalidad" y a la Corporación EW SAC (en adelante "la Corporación"), en virtud a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de "la Directiva de Supervisión", el Acta de Inspección n.º 044-2018/SBN-DGPE-SDS, a efectos que tomen conocimiento de las acciones de supervisión realizada el 07 de setiembre de 2018.

10. Que, respecto de la información remitida (Acta) a través del Oficio N° 3373-2018/SBN-DGPE-SDS, la Municipalidad de Santa Maria del Mar con Oficio N° 045-2018-ALC/MDSMM, puso de conocimiento de esta Subdirección que no suscribió el Acta de Inspección, al no encontrarse conforme con la información que obraba en dicha acta.

Respecto del inicio del procedimiento administrativo de reversión

11. Que, mediante Oficio n.º 11143-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de diciembre de 2018 (foja 31) y Oficio n.º 403-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2019 (foja 32); la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, comunicó a "la Municipalidad" y "la Corporación" que al haberse advertido en la inspección que "el predio" no está siendo destinado a la finalidad para la cual fue otorgada dentro del plazo establecido, se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computado a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 70º de "el Reglamento" concordado con el segundo párrafo del numeral 9.5 de "la Directiva" y el artículo 170.2 del TUO de la Ley n.º 27444⁶ (en adelante "LPAG"), para que **presente sus descargos**, bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio a favor del Estado;

12. Que, se debe mencionar que esta Superintendencia notificó a "la Corporación" los documentos indicados en el considerando noveno y décimo primero, por haberse advertido en la partida n.º 13002962 del Registro de Predios de Lima, la anotación respecto al derecho de superficie que "la Municipalidad" constituyó a su favor;

⁶ Aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019.

13. Que, mediante el Oficio n.° 014-2019-MDSMM/GM del 19 de febrero de 2019 (foja 35), "la Municipalidad" presentó sus descargos, y pone en conocimiento que: "Se encuentra gestionando las acciones correspondientes para seguir con el proyecto "Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar" el cual se ajusta a los lineamientos de equipamiento urbano distrital, y cuenta con la zonificación CZ (comercio zonal), siendo compatible con los usos de suelo de acuerdo a la Ordenanza n.° 1086-MML";

14. Que, la Municipalidad" presentó sus descargos de forma extemporánea, y considerando lo indicado en el numeral 9.5 de "la Directiva", los mismos serán considerados como no presentados, además, habiendo quedado evidenciado que ha transcurrido aproximadamente treinta y tres (33) meses, y "la Municipalidad" no cumplió con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión, y por ende no cumplió con destinar "el predio" al "Complejo Comercial, Centro Comercial Santa María del Mar", ha quedado probado objetivamente el incumplimiento de la finalidad para la cual se transfirió "el predio", correspondiendo declarar la reversión de dominio.

15. Que, en atención a las inspecciones técnicas efectuadas, la cuales poseen una alta calidad probatoria en razón a su dimensión empírica y física ya que son efectuadas por los propios profesionales de esta Superintendencia, corresponde a esta Subdirección sobre la base de lo expuesto, emitir la resolución que dispone la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado respecto de "el predio", sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión, de conformidad con lo establecido en el numeral 9.6 de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, en concordancia con el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0198-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 37 al 39);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 169 076,02 m², ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 13002962 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima.

SEGUNDO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES