



RESOLUCIÓN N° 0227-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente n.° 1047-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSION DE DOMINIO** por incumplimiento de finalidad de la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** a favor del **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA**, representada por su Gobernador Regional, Servando García Correa, respecto del área de 481 294,28 m², ubicada entre los distritos de Miguel Checa y 26 de Octubre, provincias de Sullana y Piura respectivamente, departamento de Piura, que forma parte del predio inscrito en la partida n.° 11069607 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.° I - Sede Piura y signado con CUS n.° 117975 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "SBN"), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "el ROF"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante "la 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 28° del "TUO de la Ley" y 69° y siguientes de "el Reglamento", así como en el numeral 9.5 y siguientes de la Directiva n.° 005-2013/SBN³, que regula el procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado y sus modificatorias (en adelante "la Directiva") dentro del cual desarrolla las actuaciones de "la SDAPE" y la Subdirección

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

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

³ Aprobado por Resolución n.° 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 27 de setiembre de 2013

de Supervisión (en adelante "la SDS") en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN⁴, que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales (en adelante "Directiva de Supervisión");

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 160-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2015 (fojas 14 al 17), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia predial a título gratuito a favor del Gobierno Regional de Piura (en adelante "el GORE") respecto al área 491 757,02 m² inscrito en la partida n.º 11069607, para que sea destinado al proyecto denominado "Creación de los servicios de investigación científica e innovación tecnológica para la actividad productiva en la región Piura"; otorgándose para tal efecto el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la mencionada resolución de transferencia (2 de marzo de 2015), para la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales para su ejecución, bajo el apercibimiento de procederse a la reversión de dominio a favor del Estado, en caso de incumplimiento; de conformidad con lo descrito en el numeral 7.5) de "la Directiva";

6. Que, es preciso señalar que la resolución de transferencia antes señalada no estableció el plazo para el cumplimiento de la finalidad, toda vez que se encontraba condicionada al cumplimiento de la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución; para lo cual se le otorgó el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la citada resolución, conforme al cargo de notificación n.º 342-2015/SBN-SG-UTD (foja 18), bajo sanción de reversión de dominio a favor del Estado; es decir, el plazo para el cumplimiento de dicha obligación venció el 2 de marzo de 2017;

7. Que, asimismo es preciso señalar que mediante la Resolución n.º 400-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2018 (fojas 26 y 27), la "SBN" dispuso la independización del área de 10 462,74 m², ubicada entre los distritos de Miguel Checa y 26 de Octubre, provincias de Sullana y Piura respectivamente, departamento de Piura, la cual forma parte del predio de 491 757,02 y la transferencia a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - Proyecto Especial de Infraestructura de Transporte Nacional, el mismo que se encuentra pendiente de inscripción ante los Registros Públicos; razón por la cual el presente procedimiento administrativo recae sobre el área remanente, siendo de 481 294,28 m²;

Respecto del inicio del procedimiento administrativo de reversión a favor del Estado

8. Que, según lo establecido en el numeral 9.5) de "la Directiva", el procedimiento de reversión se inicia luego de efectuada la inspección técnica a los predios estatales transferidos, cuando los profesionales de la Subdirección de

⁴ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018, modificada por Resolución n.º 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.



RESOLUCIÓN N° 0227-2020/SBN-DGPE-SDAPE



Supervisión (SDS) adviertan que no se ha cumplido con la finalidad para la cual fueron transferidos los predios dentro del plazo establecido en la resolución de transferencia. En el caso de predios administrados por la SBN, el procedimiento de reversión estará a cargo de la SDAPE, y se inicia luego de evaluado el Informe de Supervisión, con la documentación sustentadora que determina el incumplimiento de la finalidad u obligación establecida en la resolución o contrato de transferencia;

9. Que, en efecto la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de "el predio", para ello realizó una inspección a efectos de determinar el cumplimiento de la finalidad; en consecuencia, de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 0651-2019/SBN-DGPE-SDS del 1 de julio de 2019 (foja 4), Panel Fotográfico (fojas 5 y 6), que sustentó a su vez el Informe de Brigada n.° 765-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de julio de 2019 (fojas 1 al 3) donde se determinó lo siguiente:

(...)
"El predio inspeccionado no presenta ocupación ni cerco perimetral que permita su delimitación y custodia. En este se observó vegetación propia de la zona. Asimismo, se visualizó una estructura de material precario (palos, esteras y calaminas) en estado de abandono (por las condiciones en las que se encontró) además se observó un murete pintado de color blanco, sin ningún tipo de descripción;

10. Que, en tal sentido, la Subdirección de Supervisión, mediante Oficio n.° 1478-2019/SBN-DGPE-SDS del 9 de julio de 2019 (foja 8) notificó el Acta de Inspección n.° 491-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 7) a "el GORE", en virtud de lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de "la Directiva de Supervisión", a efectos que tome conocimiento de las acciones de supervisión realizadas en la fecha antes citada y pueda presentar información complementaria;

11. Que, mediante el Informe n.° 765-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de julio de 2019 (fojas 1 al 3), los profesionales de la Subdirección de Supervisión determinaron que se presentó un incumplimiento a la obligación estipulada en el artículo 2° de la Resolución n.° 160-2015/SBN-DGPE-SDDI conforme al numeral 9.5) de "la Directiva", puesto que a la fecha de emisión del mencionado informe, "el GORE" no había presentado información complementaria así como también se verificó que "el predio" no presenta ocupación ni cerco perimetral que permita su delimitación y custodia, por lo que derivó todo lo actuado a esta Subdirección para la evaluación del procedimiento de reversión;

12. Que, además, la Subdirección de Supervisión solicitó información sobre el cumplimiento de la obligación de "el GORE" a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, la cual mediante el Memorando n.° 2318-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de julio de 2019 (foja 11) señaló que la citada entidad solicitó ampliación de plazo para cumplir con las obligaciones requeridas por la "SBN"; no obstante, mediante el Oficio n.° 2336-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de julio de 2019 dicha Subdirección atendió lo peticionado concluyendo que no procedía lo solicitado;



13. Que, como parte del procedimiento, y en aplicación del numeral 9.5) de "la Directiva", y el artículo 172.2 del TUO de la Ley n.º 27444⁵ (en adelante "TUO de la LPAG") esta Subdirección mediante el Oficio n.º 8327-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2019 (en adelante "el Oficio"), imputó cargos solicitándole los descargos correspondientes a "el GORE"; otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días del término de la distancia, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio a favor del Estado (foja 24);



14. Que, cabe señalar que "el Oficio" fue dirigido al último domicilio que obra en el expediente conforme al Oficio emitido por la Subdirección de Supervisión descrito en el décimo considerando de la presente resolución, siendo recepcionado por la Oficina de trámite documentario de "el GORE" el 11 de noviembre de 2019, conforme consta en el cargo de "el Oficio" (foja 24); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁶ (en adelante "TUO de la LPAG"), se tiene por bien notificado;



15. Que, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en "el Oficio" venció el 4 de diciembre de 2019; no obstante, "el GORE" no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (foja 25); asimismo de lo observado en la inspección técnica efectuada en "el predio", la Subdirección de Supervisión señaló que "el predio" no está siendo utilizado ni destinado a la finalidad para la cual fue transferido, por lo que "el GORE" ha incurrido en la causal de reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad prevista en el artículo 69º y siguientes de "el Reglamento"; así como también no cumplió con presentar en el plazo establecido el programa o proyecto de desarrollo o inversión respectivo, tal como dispone el artículo segundo de la Resolución n.º 160-2015/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2015;

16. Que, adicionalmente, mediante Informe Preliminar n.º 00163-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de febrero de 2020 (fojas 28 y 29), elaborado por profesionales de esta Subdirección se cual señala entre otros puntos lo siguiente: **i)** el área inscrita en la partida n.º 11069607 corresponde a un área de 491 757,02 m²; sin embargo, mediante Resolución n.º 400-2018/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2018 un área de 10 462,74 m² fue transferido a favor del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, acto que aún no se encuentra inscrito en la partida registral; **ii)** "el predio" no recae sobre polígonos identificados con procesos judiciales, ni sobre área incorporada al portafolio inmobiliario, ni dentro del ámbito de concesiones mineras, **iii)** es un bien de dominio privado; y, **iv)** se encuentra sin ocupaciones en su totalidad;

17. Que, es importante precisar que mediante el Informe n.º 072-2017/SBN-DNR-SDNC del 23 de mayo de 2017 (fojas 19 al 21) la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, señaló con respecto al cumplimiento de la finalidad y su relación con las obligaciones impuestas, que la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión está directamente vinculada al cumplimiento de la finalidad para la cual se transfiere el predio estatal, es decir, a la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión;

18. Que, asimismo, la mencionada Subdirección indicó que la reversión de dominio del predio estatal a favor de la entidad transferente no es automática, sino que puede entenderse como una atribución o decisión de dicha entidad, la cual al vencimiento del plazo previsto por la norma para el cumplimiento de la finalidad - o de determinadas obligaciones - bajo sanción de reversión, queda habilitada para iniciar el

⁵ Aprobado con Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019, quien a su vez derogó el TUO de la Ley n.º 27444 aprobado por Decreto Supremo n.º 006-2017-JUS.

⁶ Artículo 21 - Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.



RESOLUCIÓN N° 0227-2020/SBN-DGPE-SDAPE

procedimiento de reversión, el cual requiere de la realización de determinados actos, como es el pronunciamiento del área supervisora que sustente con mayor detalle la causal de reversión;

19. Que, por tanto, corresponde a esta Subdirección sobre la base de lo expuesto, emitir la resolución que dispone la reversión de dominio (por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 2° de la Resolución n.° 160-2015/SBN-DGPE-SDDI) a favor del Estado representado por la SBN, 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", en concordancia con el artículo 69° de "el Reglamento";

De conformidad con lo dispuesto en "el TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF", "TUO de la LPAG", la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0260-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2020 (fojas 32 y 33);

SE RESUELVE:

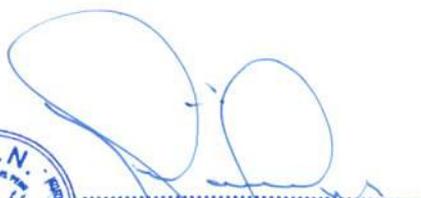
PRIMERO: Disponer la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 2° de la Resolución n.° 160-2015/SBN-DGPE-SDDI a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de 481 294,28 m², ubicada entre los distritos de Miguel Checa y 26 de Octubre, provincias de Sullana y Piura, respectivamente, departamento de Piura, que forma parte del predio inscrito en la partida n.° 11069607 del Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.° I - Sede Piura.

SEGUNDO: Disponer el **LEVANTAMIENTO** de la carga administrativa inscrita en el **Asiento D00002** de la partida registral descrita en el artículo precedente, puesto que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales revirtió a su favor el dominio del predio inscrito en la partida submateria.

TERCERO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de Sullana, Zona Registral n.° I - Sede Piura, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-




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