

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N.º 0259-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de abril de 2019

**VISTO:**

El Expediente n.º 554-2019/SBNSDAPE, 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 JESÚS MARIA**, representado por el Alcalde Jorge Luis Quintana García Godos, respecto de un área de 971,93 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 13445012 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX-Sede Lima, y signado con CUS n.º 37241 (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 Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> (en adelante "el ROF"), 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 69° y siguientes de "el Reglamento", así como en el numeral 9.5) y siguientes de la Directiva n.º 005-2013/SBN<sup>4</sup>, 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 Inmuebles Estatales<sup>5</sup> (en adelante "Directiva de Supervisión"), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

<sup>1</sup> Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

<sup>4</sup> Aprobado por Resolución n.º 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 27 de setiembre de 2013.

<sup>5</sup> Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.



## **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 Resolución n.º 882-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016 (fojas 18 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 Jesús María (en adelante “la Municipalidad”) respecto de “el predio”, para que en un plazo máximo de un (1) año gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el gobierno local respectivo, además se otorgó el plazo máximo de dos (2) años para que se presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución del “Palacio Municipal Jesús María”, caso contrario, se revertiría a favor del Estado;

6. Que, al respecto es preciso señalar que la Resolución n.º 882-2016/SBN-DGPE-SDDI fue notificada con fecha 27 de diciembre de 2016, conforme al Cargo de Notificación n.º 02595-2016/SBN-SG-UTD (foja 22), razón por la cual el plazo de un año para el cambio de zonificación venció el 28 de diciembre del 2017, y el plazo de dos (2) años para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales del “Palacio Municipal Jesús María” venció el 28 de diciembre de 2018;

7. Que, dentro del plazo otorgado “la Municipalidad” con Oficio n.º 121-2017-MDJM/GM presentó el 01 de diciembre de 2017 ante la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la ampliación de plazo por cinco (05) meses adicionales, motivo por el cual la mencionada emitió la Resolución n.º 243-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018 (fojas 27 al 29) *otorgando la ampliación del plazo* señalado en la Resolución n.º 882-2016/SBN-DGPE-SDDI, el cual se computó desde el 28 de diciembre de 2017 hasta el 27 de diciembre de 2018;

8. Que, con Oficio n.º 093-2018-MDJM-GM del 11 de setiembre del 2018 (fojas 25 al 26) “la Municipalidad” solicitó nuevamente ampliación de plazo de un (1) año adicional para la obtención del cambio de zonificación de “el predio” puesto que el último plazo que se le otorgó fue el 28 de diciembre de 2018 y por causa no imputable a “la Municipalidad” no lograban cumplir con la finalidad;

9. Que, con Resolución n.º 246-2016/SBN-DGPE-SDDI del 13 de marzo de 2019 (fojas 44 al 45) se declaró inadmisibles a la ampliación de plazo solicitada por “la Municipalidad”;

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

10. 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 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 ese sentido el procedimiento de reversión se considera iniciado con la emisión del Informe Preliminar emitido por la SDS, en el cual se plasme la evaluación técnico legal realizada y se concluya que se ha incumplido





## **RESOLUCIÓN N.º 0259-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

con la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal, en cuyo caso, se procederá a notificar a la entidad adquirente a efectos que en el plazo de quince (15) días hábiles presente sus descargos;

**11.** Que, en efecto, consta en autos que la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de "el predio", para ello realizó una inspección a efectos de determinar si "la Municipalidad" cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó "el predio"; en consecuencia de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0288-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de marzo de 2019 y el respectivo Panel Fotográfico (fojas 06 al 08), así como el Acta de Inspección N.º 142-2019/SBN-DGPE-SDS de fecha 22 de marzo de 2019 (foja 09), que sustentó a su vez el Informe de Brigada n.º 291-2019/SBN-DGPE-SDS del 12 de abril de 2019 (fojas 02 al 05), en donde se determinó, lo siguiente: **a)** es de forma irregular y tipografía llana, se accede a través de la Avenida Felipe Salaverry, para luego ingresar por la Avenida 6 de agosto hasta el cruce con la Calle Almirante Martin Guisse. Se encuentra enmarcado dentro de una zona urbana consolidada, dotada de todos los servicios de infraestructura, tales como: red de energía eléctrica, agua y desagüe, **b)** se encontró una edificación de dos pisos de ladrillos y una edificación de material de adobe; cuenta con tres ingresos; el primero ubicado frente al Jirón Coronel Camilo Carrillo (información constatada en campo), y los otros dos ingresos, ubicados frente a la Avenida 6 de Agosto; no se tuvo acceso al interior ya que dichos ingresos estaban cerrados con candados; además se verifica que las ventanas de las edificaciones (solo del primer piso) se encuentran tapiadas con ladrillos, **c)** Se tomaron fotos del interior de las edificaciones (las puertas presentaban orificios) en donde se pudo observar materiales en desuso como sillas, escritorios, andamios, maderas, ventiladores, etc., todos estos arrumados; además, se observó falta de mantenimiento a las edificaciones. Es preciso indicar que el predio presenta dos carteles informativos, ubicados cada uno frente a la Avenida 6 de Agosto y la Calle Almirante Martin Guisse, con la siguiente descripción: "Municipalidad de Jesús Maria - Resolución N.º 882-2016/SBN-DGPE-SDDI Superintendencia Nacional de Bienes Estatales". El predio cuenta con caja de medidor de agua y caja de medidor de luz. No se pudo constatar quien viene custodiando el predio;

**12.** Que, en tal sentido, dicha Subdirección, mediante el Oficio n.º 692-2019/SBN-DGPE-SDS del 28 de marzo de 2019 (foja 16), 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 142-2019/SBN-DGPE-SDS, a efectos que tome conocimiento de las acciones de supervisión realizada el 22 de marzo de 2019;

**13.** Que, en respuesta al párrafo precedente con Oficio n.º 008-2019/MDJM/GDU (S.I. n.º 11884-2019) del 09 de abril de 2019 (foja 17) "la Municipalidad" señaló que efectuó diversos trámites y gestiones ante la entidad competente, para cumplir con la obligación de obtener el cambio de zonificación de "el predio"; sin embargo, no se logró concretar dicho objetivo. Ante ello "la Municipalidad" con Oficio n.º 016-2019-MDJM/GM del 06 de febrero de 2019 solicitó el desistimiento al procedimiento de transferencia de "el predio";



14. Que, mediante el Informe n.º 291-2019/SBN-DGPE-SDS del 12 de abril de 2019 (foja 02 al 05), los profesionales de la Subdirección de Supervisión determinaron que se estaría presentando un incumplimiento a las obligaciones y finalidad estipulada en las Resoluciones Nos 882-2016 y 243-2018/SBN-DGPE-SDDI, derivando todo lo actuado a esta Subdirección para que sea evaluado el procedimiento de reversión;

15. Que, en ese sentido esta Subdirección solicitó a "la Municipalidad" mediante Oficio n.º 3290-2019-SBN-DGPE-SDAPE del 12 de abril de 2019 (foja 47), realizar su descargo, puesto que de acuerdo a la inspección realizada a "el predio", no estaba siendo destinado al cumplimiento de la obligación y finalidad por el cual le fue otorgado; otorgándoles un plazo de quince (15) días hábiles, 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 172.2 del TUO de la Ley n.º 27444<sup>6</sup> (en adelante "LPAG"), que presente sus descargos, bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio a favor del Estado;

16. Que, en atención al requerimiento efectuado por esta Subdirección, "la Municipalidad", dentro del plazo establecido, remitió los descargos relacionados con el incumplimiento de la obligación y finalidad, a través del Oficio n.º 011-2019-MDJM-GDU (fojas 48 al 61) recepcionada por esta Superintendencia el 24 de abril de 2019, argumentando que con la Ordenanza n.º 1862-MML se estableció el Proceso de Planificación de Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana de Lima y los Planos de Zonificación Distrital el cual implicó la elaboración de la propuesta de reajuste de zonificación de la jurisdicción distrital, cumpliendo con los requisitos y componentes; cuya propuesta fue presentada al Instituto Metropolitano de Planificación-IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para su revisión, efectuando observaciones y recomendaciones, que posteriormente procedió a levantarse remitiendo así la propuesta definitiva de zonificación al IMP, y para acreditar las gestiones realizadas para el cambio de zonificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, "la Municipalidad" adjuntó los siguientes documentos: a) Oficio n.º 0411-19-MML-IMP-DE/D del 01.04.2019 (foja 52), b) Oficio n.º 094-2018/MDJM-GM del 11.09.2018 (fojas 53 al 54), c) Oficio n.º 079-2017-MDJM-GDU/SOPPU del 21.11.2017 (foja 55), d) Oficio n.º 002-2018-MDJM/GDU/SOPPU del 15.01.2018 (foja 56), e) Oficio n.º 003-2018-MDJM/GDU/SOPPU del 22.02.2018 (foja 57), f) Oficio n.º 007-2018-MDJM/GDU/SOPPU del 02.04.2018 (foja 58), g) Oficio n.º 008-2018-MDJM/GDU/SOPPU del 02.04.2018 (foja 59) y h) Oficio n.º 023-2018-MDJM/AL del 09.04.2018 (foja 60);

17. Que, como resultado a lo descrito en el párrafo que precede "la Municipalidad" señaló que mediante Oficio n.º 0411-2019-MML-IMP-DE/D del 01 de abril de 2019 (foja 52), el Instituto Metropolitano de Planificación-IMP, remitió a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura el expediente con Oficio n.º 249-18-MML-IMP-DE del 06 de marzo de 2018, emitiendo dicha comisión *opinión favorable al pedido de la propuesta definitiva e reajuste integral de zonificación del distrito de Jesús María*; sin embargo, al no concluirse el trámite de aprobación por el Concejo Metropolitano, fue devuelto al IMP para una nueva evaluación, acorde con los lineamientos de la nueva gestión municipal;

18. Que, esta Subdirección luego de evaluar los descargos presentados por "la Municipalidad" determinó que no se cumplió con las obligaciones y finalidad estipulada en las Resoluciones Nos 882-2016 y 243-2018/SBN-DGPE-SDDI, es decir no cumplió con la obtención del cambio de zonificación y además no presentó el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución del "Palacio Municipal Jesús María", lo cual ha quedado probado objetivamente la no presentación de la documentación relacionada a las obligaciones mencionadas, correspondiendo declarar la reversión de dominio de "el predio" a favor del Estado;

19. Que, asimismo en atención a la inspección técnica efectuada y luego de evaluar los descargos presentados por "la Municipalidad", corresponde a esta Subdirección sobre la

<sup>6</sup> 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.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N.º 0259-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

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", la "LPAG", Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0618-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 68 al 70);

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de las obligaciones y finalidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 971,93 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Jesús María en la partida n.º 13445012 del Registro de Predios de Lima.



**SEGUNDO: REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º 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