



RESOLUCIÓN N° 0363-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 037-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 36 228,05 m² inscrito a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** en la partida n.° P09105805 del Registro de Predios de Casma, ubicado en el lote 1, manzana "H4" del Asentamiento Humano "Villa Hermosa", distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, anotado con CUS n.° 98781 (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 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (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 18° 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/SBN⁴, 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 de Supervisión (en adelante "la SDS") en concordancia con la Directiva n.° 001-2018/SBN⁵, que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales (en adelante "Directiva de Supervisión"), de la siguiente manera:

¹ Aprobado por Ley n.° 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

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 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.° 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 27 de setiembre de 2013.

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



3.1. "La SDS", al amparo de lo dispuesto en la "Directiva de Supervisión", cumplirá con las etapas de las actuaciones de supervisión sobre los bienes inmuebles estatales que hayan sido materia de transferencia con el objeto de verificar el cumplimiento de la finalidad asignada, debiendo realizar las siguientes acciones: i) Etapa Indagatoria y ii) Etapa Sustantiva; con la cual sobre esta última concluirá con la elaboración de un Informe de Supervisión, el cual contendrá con precisión el análisis técnico legal sobre la supervisión realizada, conforme lo dispone la referida Directiva, y se remitirá todo lo actuado a "la SDAPE" a efectos que se evalué la reversión de dominio del predio transferido;

3.2. Posteriormente "La SDAPE", una vez recepcionado el informe de supervisión, procederá a evaluar toda la documentación y aperturará el expediente administrativo de reversión de dominio por incumplimiento, procediendo luego a solicitar los descargos a la entidad propietaria otorgándose un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 70° del Reglamento de la Ley n.° 29151, numeral 9.5 de la Directiva n.° 005-2013-SBN y el artículo 172.2 del TUO de la Ley n.° 27444, y para que finalmente previa revisión de los descargos, en caso se haya presentado, se emitirá pronunciamiento sobre el procedimiento mencionado;

4. Que, sin embargo, "la SDAPE" en forma excepcional podrá iniciar y concluir con toda la actuación que comprende el procedimiento administrativo de reversión de dominio, cuando la entidad propietaria devuelva el predio en forma voluntaria, la cual comprende el retorno del predio dentro del periodo que tiene la entidad propietaria para el cumplimiento de la obligación y/o finalidad, por no serle de utilidad por causas sobrevinientes; la cual se desarrollará al amparo de la opinión vertida en el Memorando n.° 163-2014/SBN-DNR del 21 de mayo de 2014, emitida por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

Respecto de la transferencia de "el predio" materia de reversión:

5. 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;

6. Que, mediante la Resolución n.° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2018 (fojas 40 al 42), notificado el 25 de julio de 2018 a través de la cargo de notificación n.° 01286-2018/SBN-GG-UTD (foja 51), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia de propiedad a título gratuito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante "el Ministerio") respecto de "el predio", disponiéndose lo siguiente: **i)** Ejecución del Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social denominado "Villa Hermosa"; **ii)** El plazo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución para presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución y, **iii)** El plazo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, para gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local; en ambos casos bajo sanción de reversión de dominio a favor del Estado;

7. Que, es preciso señalar que la resolución antes señalada no estableció el plazo para el cumplimiento de la finalidad, toda vez que se encontraba condicionada al cumplimiento de las obligaciones de presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución y





RESOLUCIÓN N° 0363-2019/SBN-DGPE-SDAPE

gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local; en ambos casos se otorgó el plazo de dos (2) años para su cumplimiento contados desde la notificación de la resolución mencionada, bajo sanción de reversión de dominio a favor del Estado, es decir el plazo vencería el 25 de julio de 2020;

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

8. Que, mediante el Oficio n.° 620-2018-VIVIENDA-OGA presentado el 11 de diciembre de 2018 (S.I. n.° 44675-2018) el Director General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante "el Ministerio") solicitó la reversión anticipada de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (foja 2), por encontrarse imposibilitado de desarrollar el proyecto para el cual le fue transferido "el predio", adjuntando para tal efecto, el Informe n.° 051-2018/VIVIENDA/MVU/PGSU/AEP del 6 de diciembre de 2018 (fojas 4 al 8) y sus anexos: **a)** Certificado de Zonificación y Vías n.° 010-2018-GGUR-MPC del 13 de abril de 2018 (foja 9), **b)** Oficio GEGE n.° 567-2018 del 24 de setiembre de 2018 (foja 10), **c)** Oficio n.° 280-2018-MPC-AL recibido el 31 de octubre de 2018 (fojas 13 al 14), **d)** Acuerdo de Concejo n.° 061-2016-MPC del 20 de mayo de 2016 (fojas 15 al 16), **e)** Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional entre la Universidad Nacional del Santa y la Municipalidad Provincial de Casma del 23 de mayo de 2016 (fojas 17 al 22), **f)** Copia Literal y plano de "el predio" inscrito en la Partida n.° P09105805 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, Zona Registral n.° VII - Sede Huaraz (fojas 24 al 36); y **g)** Oficio N° 363-2017-SG-MPC del 21 de diciembre de 2017 (foja 37).

9. Que, "el Ministerio" en el Informe n.° 051-2018/VIVIENDA/MVU/PGSU/AEP señaló lo siguiente:

9.1. Declarar la reversión de "el predio" a favor del Estado, debido a la imposibilidad de ejecutar el Proyecto Integral Urbano de Vivienda Social "Villa Hermosa" que fue transferido a través de la Resolución n.° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI, puesto que ya no estaba permitido desarrollar proyectos de vivienda en zonificación de educación (E) conforme al Decreto Supremo n.° 010-2018-VIVIENDA del 11 de julio de 2018, que derogó al Decreto Supremo n.° 013-2013-VIVIENDA;

9.2. Mediante Oficio GEGE n.° 567-2018 presentado el 11 de octubre de 2018 (foja 10), señaló que debido a las condiciones actuales que presenta el servicio de agua por baja continuidad y presión existentes en esa localidad, no es factible otorgar el servicio de agua potable y alcantarillado; en consecuencia las condiciones de "el predio" no lo hacen viable para el desarrollo del mencionado proyecto, no siendo factible el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido, por lo que, a través del Oficio n.° 620-2018-VIVIENDA-OGA (foja 2), puso en conocimiento de esta Superintendencia la devolución de "el predio" a fin de que se deje sin efecto la Resolución n.° 444-2018/SBN-DGPE-SDDI;

10. Que, a efectos de atender lo solicitado por "el Ministerio" se debe tomar en cuenta lo manifestado por la Dirección de Normas y Registro mediante el Memorando n.° 163-2014/SBN-DNR del 21 de mayo de 2014 (fojas 52 al 54), donde se pronunció sobre



el procedimiento a seguir en el caso de retorno de predios al dominio del Estado de un predio transferido a una entidad, la cual solicita su devolución antes del vencimiento del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, al no serle útil por causas sobrevinientes; señalando que el artículo 69° de “el Reglamento” debe ser interpretado de manera sistemática y extensiva cuando las entidades manifiesten que no podrán destinar los predios que les han sido transferidos para la finalidad asignada, y procedan a ponerlos a disposición de la entidad transferente, por lo que opera el retorno de estos predios al dominio del Estado, a través de la figura legal de la reversión, aun cuando no haya vencido el plazo establecido para el cumplimiento de dicha finalidad;

11. Que, teniendo en cuenta lo antes señalado, cabe indicar que una interpretación literal de la norma que regula el procedimiento de reversión como acto de adquisición, a través del cual se incorporan bienes al patrimonio estatal, no recoge el supuesto materia de análisis en la presente Resolución, sin embargo, dicha norma describe de manera general el supuesto bajo el cual opera la reversión: “cuando el adquiriente de un bien estatal a título gratuito no lo destina a la finalidad para cual le fue transferido dentro del plazo establecido”;

12. Que, de lo indicado se concluye que la REVERSIÓN es el procedimiento adecuado que permite el retorno al dominio del Estado de un predio transferido a una entidad que solicita su devolución antes del cumplimiento del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, por no serle de utilidad por causas sobrevinientes, razón por la cual lo petitionado por “El Ministerio”, se encuentra bajo el mencionado procedimiento, toda vez que sustentó que no podrá cumplir con la finalidad por causa sobreviniente, a pesar que el plazo otorgado para su cumplimiento no se encuentra vencido, conforme se puede apreciar en el en el numeral 7 de la presente resolución;

13. Que, es así que mediante Oficio n.° 282-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de enero de 2019 (foja 43), esta Subdirección comunicó a “el Ministerio”, la apertura e inicio del procedimiento de reversión a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

14. Que, el 31 de enero de 2019 profesionales de esta Subdirección realizaron las inspecciones técnicas de “el predio”; constatándose lo siguiente: i) “El predio” no cuenta con suministros de energía eléctrica, agua potable y desagüe, además presenta topografía ligeramente inclinada y suelos arenosos; ii) El perímetro de “el predio” se encuentra sin cerco, hitos o elemento físico que delimite y/o restrinja el acceso a terceros, tampoco se observaron paneles que informen acerca del proyecto de vivienda; iii) Asimismo, se observó distribuidos en toda la extensión del predio cuatro (4) muros informativos de material noble cuyas dimensiones aproximadas son 1,50 m de ancho y 1,80 m de altura, señalando aparentemente un futuro uso para universidad con un área de 4 900 m²; iv) Próximo al lindero de la derecha aproximadamente a 70,00 m en sentido paralelo, se observaron dos postes de madera que forman parte de una red de transmisión eléctrica de media tensión; v) Contiguo al lindero de la izquierda aproximadamente a 100,00 m en sentido paralelo, se ha implementado una trocha parcialmente afirmada y por donde transitan todo tipo de vehículos; vi) El resto del predio se encuentra desocupado y en algunas zonas con residuos sólidos y desmonte, conforme consta en la Ficha Técnica n.° 0122-2019/SBN-DGPE-SDAPE (foja 44);

15. Que, toda vez que “el Ministerio” ha declarado que no destinará “el predio” al fin para el cual le fue transferido y de acuerdo a la opinión emitida por la Dirección de Normas y Registro de la SBN mediante el Memorando n.° 163-2014/SBN-DNR, es procedente declarar la reversión a favor del Estado, respecto de “el predio”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la Directiva n.° 005-2013-SBN, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG, y el Informe Técnico Legal n.° 0221-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2019 (fojas 49 al 50);



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0363-2019/SBN-DGPE-SDAPE

SE RESUELVE:



PRIMERO: Disponer **LA REVERSIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 36 228,05 m², ubicado en el distrito y provincia de Casma, departamento de Ancash, inscrito a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** en la partida n.° P09105805 del Registro de Predios de Casma.

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

Regístrese y comuníquese.-




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