

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0418-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 24 de junio del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 1121-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la obligación y finalidad de la TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO a favor la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA respecto del predio de 1 855,12 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la Avenida Punta Hermosa a la altura del Km 45 Carretera Panamericana Sur, en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, inscrito en la partida n.º 13945424 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 121164 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento 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 Estatales (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 el artículo 28º del “TUO de la Ley” y los artículos 69º y siguientes de “el Reglamento”, así como en el numeral 9.5) y siguientes de la Directiva n.º 005-2013/SBN , 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.º 001-2018/SBN , que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales modificada por la Resolución n.º 69-2019/SBN (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 104-2017/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2017 (fojas 13 al 17), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia de dominio a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (en adelante la "Municipalidad") respecto de "el predio", para la ejecución del proyecto denominado "Palacio Municipal de Punta Hermosa"; otorgándose para tal efecto el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la mencionada resolución de transferencia (17 de febrero de 2017), para que "la Municipalidad" cumpla con lo siguiente: i) gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, respecto a "el predio" cuya zonificación no es compatible con el proyecto a ejecutarse; ii) presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales para su ejecución; y; iii) destine "el predio" transferido únicamente para la ejecución del proyecto denominado "Palacio Municipal de Punta Hermosa", 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 00315-2017/SBN-SG-UTD (fojas 18), bajo sanción de reversión de dominio a favor del Estado; es decir, el plazo para el cumplimiento de dichas obligaciones venció el 17 de febrero de 2019;

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

7. 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 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;

8. Que, en efecto la Subdirección de Supervisión llevó a cabo la supervisión de "el predio", a efectos de determinar si "la Municipalidad" viene realizando un buen uso y aprovechamiento; en consecuencia, de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0568-2019/SBN-DGPE-SDS del 07 de junio del 2019 y panel fotográfico (fojas 5 al 8), que sustentaron a su vez el Informe de Brigada n.º 767-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de julio de 2019 (fojas 1 al 3), en donde se determinó lo siguiente:

"(...)

- El acceso al predio es a través de un portón de madera que forma parte de un cerco de material noble con cañas de bambú, ubicado sobre la vía de acceso al predio; asimismo, se advirtió un cartel con la leyenda "Estacionamiento Exclusivo del Club Náutico de Punta Hermosa".

- El área del predio se encuentra desocupado, se apreció al interior del mismo tres toldos (con soportes de columna circulares delgadas y cubierta de malla raschel), en mal estado de conservación.
- Durante la inspección no se encontró ningún vehículo estacionado sin embargo de los indicios observados (huellas de vehículos y toldos) hacen presumir que el predio puede estar siendo utilizado como área de estacionamiento del Club Náutico de Punta Hermosa.

9. Que, adicionalmente, a través del referido Informe de Brigada n.º 767-2019/SBN-DGPE-SDS, la Subdirección de Supervisión informó que mediante el Oficio n.º 1247-2019/SBN-DGPE-SDS recepcionado el 11 de junio de 2019 (fojas 10), notificó a “la Municipalidad” el Acta de Inspección n.º 419-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 4), en virtud de lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4) de “la Directiva de Supervisión”, a efectos que dicha entidad tome conocimiento de las acciones de supervisión realizadas en la fecha antes citada; y presente información complementaria;

10. Que, asimismo, la Subdirección de Supervisión comunicó que con Memorando n.º 0496-2019/SBN-DGPE-SDS del 18 de marzo de 2019 solicitó Información a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario respecto si “la Municipalidad” cumplió con presentar el Certificado de Cambio de Zonificación y el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los Planes y Estudios Técnicos para su ejecución, y si existe alguna solicitud de ampliación para el cumplimiento de dicha obligación; lo cual fue atendido con Memorando n.º 1008-2019/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2019, en el cual señala que mediante Oficio n.º 1157-2019/SBN-DGPE-SDDI se requirió a “la Municipalidad” subsanar las observaciones respecto al cumplimiento de la obligación y la finalidad de “el predio” transferido; sin embargo, mediante Resolución n.º 601-2019/SBN-DGPE-SDDI del 3 de julio de 2019, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario declaró inadmisibles el pedido de “la Municipalidad”; la misma que quedó consentida según la Constancia n.º 1274-2019/SBN-GG-UTD emitida por la Unidad de Trámite de esta Superintendencia el 13 de agosto de 2019 ;

11. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del numeral 9.5) de “la Directiva”, y el artículo 172.2 del TUO de la Ley n.º 27444 (en adelante “LPAG”) esta Subdirección mediante el Oficio n.º 8069-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de octubre de 2019 (fojas 25); notificado el 04 de noviembre del 2019, imputó cargos solicitando los descargos correspondientes a “la Municipalidad”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado; bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio en favor del Estado;

12. Que, en atención al requerimiento efectuado por esta Subdirección, “la Municipalidad” fuera de plazo, con Oficio n.º 201-2019-MDPH-SGA presentado el 30 de diciembre de 2019 (S.I. n.º 41467-2019 [fojas 26 y 27]), adjuntó el Informe n.º 117-2019-MDPH-GDUCT del 18 de diciembre del 2019, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Control Territorial, el cual señala únicamente que cuenta con un anteproyecto y proyecto aprobado sobre la construcción del nuevo Palacio Municipal en “el predio”; sin embargo, no sustentó y/o adjuntó documentación que acredite el cumplimiento de la finalidad y obligaciones establecidas en los artículos 2º, 3º, 4º y 5 dispuestos en la Resolución n.º 104-2017/SBN-DGPE-SDDI;

13. Que, es importante precisar que mediante el Informe n.º 072-2017/SBN-DNR-SDNC del 23 de mayo de 2017 (fojas 32 al 34) la Subdirección de Normas y Capacitación de la SBN, 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 y el Cambio de Zonificación, 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;

14. 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 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;

15. 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 los artículos 2°, 3°, 4° y 5° de la Resolución n.º 104-2017/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 de la SBN”, la “LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0516-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 35 y 36);

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la finalidad y las obligaciones establecidas en los artículos 2°, 3°, 4° y 5° de la Resolución n.º 104-2017/SBN-DGPE-SDDI a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 1 855,12 m<sup>2</sup>, ubicado frente a la Avenida Punta Hermosa a la altura del Km 45 Carretera Panamericana Sur, en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado inscrito en la Partida n.º 13945424 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima.

**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 Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese. -

Visado por:

**SDAPE**

**SDAPE**

Firmado por:

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**