



RESOLUCIÓN N° 0880-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 286-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto a los predios de 232,64 m² ubicado en un alcantarillado y en el Malecón Norte entre la Playa Caballeros y Playa Norte en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 13813483 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.° 102811 (**en adelante "Predio 1"**) y de 5 177,61 m² ubicado en el Malecón Norte entre la Playa Caballeros y Playa Norte en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 12361708 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.° 51016 (**en adelante "Predio 2"**), a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**; 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 Estatales¹ (en adelante "el 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 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 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/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

¹ Aprobado por el 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 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.



con la Directiva n.º 001-2018/SBN⁵, que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales (en adelante "Directiva de Supervisión"), de la siguiente manera:

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 evalúe 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 70º de "el Reglamento", numeral 9.5 de la Directiva n.º 005-2013-SBN y el artículo 172.2 del TUO de la Ley n.º 27444⁶ (en adelante "LPAG"), y para que finalmente previa revisión de los descargos, en caso se haya presentado, se emitirá pronunciamiento sobre el procedimiento mencionado;

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 586-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de septiembre de 2016 (folios 14 al 20), notificado el 22 de septiembre de 2016 a través de la carga de notificación n.º 01834-2016/SBN-GG-UTD (folio 21), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia de propiedad a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa (en adelante "la Municipalidad") respecto del "**Predio 1**" y "**Predio 2**", disponiéndose lo siguiente: i) Ejecución del Proyecto "Construcción del Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa" y; 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; en ambos casos bajo sanción de reversión de dominio a favor del Estado;

6. 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 la obligación de presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución; para el cual 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 venció el 22 de septiembre de 2018;

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

⁶ 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.





RESOLUCIÓN N° 0880-2019/SBN-DGPE-SDAPE

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

7. Que, en efecto la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de "los predios", para ello realizó una inspección a efectos de determinar si "la Municipalidad" cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó; en consecuencia de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.° 1098-2018/SBN-DGPE-SDS del 20 de julio de 2018 (folio 07) y su respectivo Panel Fotográfico (folio 8), y Ficha Técnica n.° 1099-2018/SBN-DGPE-SDS del 20 de julio de 2018 (folio 9) y su respectivo Panel Fotográfico (folios 10 y 11), que sustentaron a su vez el Informe de Brigada n.° 1754-2018/SBN-DGPE-SDS del 16 de noviembre de 2018 (folios 3 al 6), en donde se determinó lo siguiente:

7.1. Respecto al "**Predio 1**": *i) es de forma irregular, presenta una topografía accidentada con pendiente inclinada y se encuentra en área de playa, la accesibilidad al predio es por la avenida las tres bahías (vía asfaltada); ii) se encuentra totalmente desocupado (100%) sin delimitación física, dentro del cual existe una construcción de concreto en mal estado de conservación que fue utilizada como una plataforma cerca a la playa la cual tiene instalada tubos de fierro en mal estado (oxidados), también se pudo apreciar que parte del predio se encuentra sometida permanentemente a la acción erosiva del agua marina;*

7.2. Respecto al "**Predio 2**": *i) es de forma irregular, presenta una topografía accidentada con pendiente fuertemente inclinada y se encuentra en área de playa, la accesibilidad al predio es por la avenida las tres bahías (vía asfaltada); ii) se encuentra parcialmente ocupada por parte del malecón pico alto con un área aproximada de 604 m², que representa el 10.45% del total del predio, dentro del cual se pudo observar lo siguiente: pista asfaltada pintado de plomo, sardinel del concreto y un área verde de grass natural en buenas condiciones, respecto al área restante de 5 177,61 m², que representa el 89.55% del total del predio, se encuentra totalmente desocupada sin edificaciones o cerca que permita su delimitación y custodia, y; iii) es importante advertir que gran parte del predio supervisado se ubica en área de playa con pendiente abrupta sometida permanentemente a la acción erosiva del agua marina;*

8. Que, en atención a los hechos descritos en el numeral precedente, y teniendo en cuenta el marco legal vigente, mediante el Oficio n.° 3586-2018/SBN-DGPE-SDS del 10 de octubre de 2018 (folio 13), la Subdirección de Supervisión, remitió a "la Municipalidad", en virtud a lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4 de "la Directiva de Supervisión", las Fichas Técnicas n.° 1098-2018/SBN-DGPE-SDS (folio 7) y n.° 1099-2018/SBN-DGPE-SDS (folio 9), a efectos que tomen conocimiento de las acciones de supervisión realizadas el 13 de julio de 2018;

9. Que, mediante Oficio n.° 2239-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de marzo de 2019 (folio 38); la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia, comunicó a "la Municipalidad" que de acuerdo a la inspección realizada a "los predios", no estaban siendo destinados al cumplimiento de la finalidad por el cual les fue



otorgado; al respecto se dispuso notificar a "la Municipalidad" para que en un plazo de quince (15) días hábiles, computado a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 70° de "el Reglamento" concordado con el segundo párrafo del numeral 9.5 de "la Directiva" y el artículo 172.2 del "LPAG", que presente sus descargos, bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio a favor del Estado;

10. 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 016-2019-GDUCT-MDPH (folios 39 al 42) recepcionada por esta Superintendencia el 28 de marzo de 2019, en el cual señalan lo siguiente:

10.1 Que el proyecto inicial fue la "Construcción del Malecón en Playa Norte-Playa Caballeros, distrito de Punta Hermosa" por el cual fue transferido el "**Predio 2**", de ello a la fecha se encuentra modificado en su arquitectura, más no en su finalidad como se evidenció con la construcción del malecón Pico Alto con un área de 604 m²;

10.2 Asimismo, informaron que su representada contaba con bajo presupuesto por lo cual decidieron realizar en el año 2016 el Proyecto denominado "Mejoramiento de la Calle Ricardo Palma, Real Felipe, José Sucre, Malecón Norte, Andrés A. Cáceres, Independencia y Calle Razuri en la Urbanización Planicie, Distrito de Punta Hermosa-Lima", siendo el presupuesto ejecutado un total de S/. 1 347,485.75, el cual a su vez comprendió la construcción del malecón Pico Alto;

10.3 Por otro lado, con la finalidad de dar accesibilidad a los vecinos desde la Playa Norte hacia la Playa Señoritas (ex Playa Caballeros) y viceversa; se recuperó un área de 780 m² aproximadamente, el cual se complementó con la construcción de escalera, veredas y barandas a fin de optimizar el tránsito peatonal y de esa manera dar cumplimiento a la finalidad materia de transferencia, cabe precisar que dichos avances se encuentran incluidos dentro del "Plan Integral, Playas del Distrito de Punta Hermosa" ejecutada por "la Municipalidad";

10.4 Finalmente, y conforme a lo señalado en los párrafos precedentes "la Municipalidad" con la finalidad de que el distrito de Punta Hermosa logre convertirse en eje turístico, viable y sostenible para su población y en concordancia con el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, cuenta con un reducido presupuesto por lo cual se tuvo a bien incluir el proyecto que abarque al "**Predio 1**" y "**Predio 2**" en la Programación de Inversiones para el año 2020-2022, cuyo objetivo principal es la construcción de un malecón a lo largo de la extensión del distrito y para el fortalecimiento de la inclusión social (construcción de áreas verdes, veredas y ciclo vías), y para ello requeriría de una ampliación del plazo para cumplir con la finalidad;

11. Que, esta Subdirección luego de evaluar los descargos presentados por "la Municipalidad" y en contraste con la inspección realizada en campo por la Subdirección de Supervisión, se determinó que no cumplió con la obligación de presentar el *programa proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales* en el plazo establecido conforme a la Resolución 586-2016/SBN-DGPE-SDDI (folios 14 al 20) y el numeral 7.5 de "la Directiva"; más aún cuando no obra Resolución alguna de ampliación del plazo para considerar los argumentos expuestos por "la Municipalidad" sólo verificándose la construcción parcial del "Proyecto Malecón en Playa Norte-Playa Caballero, Distrito de Punta Hermosa" sobre el "**Predio 2**" lo cual demuestra las acciones en vías de dar cumplimiento a la finalidad, determinándose lo siguiente:

11.1 Del "**Predio 1**" se determinó que se encontraba desocupada en su totalidad, sin que se haya realizado alguna acción respecto al cumplimiento de la finalidad, lo cual ha quedado probado objetivamente con los documentos presentados y de la Ficha Técnica n° 1035-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 51);





RESOLUCIÓN N° 0880-2019/SBN-DGPE-SDAPE

11.2 Del “Predio 2” se determinó que sólo se efectuó la construcción parcial del malecón conforme a la Ficha Técnica n° 1036-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 52), por lo que se independizará el área de 5 177,61 m² conforme Memoria Descriptiva n.° 0907-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Plano Perimétrico n.° 1787-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 53 y 54), y como área construida remanente de 604 m² que continua bajo la titularidad de dicha área “la Municipalidad”, conforme a la Memoria Descriptiva n.° 0908-2019/SBN-DGPE-SDAPE y Plano Perimétrico n.° 1788-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 55 y 56);

12. Que, asimismo conforme al Informe n.° 072-2017/SBN-DNR-SDNC del 23 de mayo de 2017 (folios 57 y 59), el cual señala *“de verificarse la ejecución del proyecto sin cumplirse con las obligaciones (...) debe tenerse en cuenta los siguiente: a) De no presentarse el programa o proyecto de inversión, es atribución de la entidad transferente considerar en vía de regularización, evaluar los documentos no presentados en su oportunidad. (...)”*; por lo tanto, si bien es cierto que “la Municipalidad” ejecutó parcialmente el proyecto, mas no cumplió con presentar el expediente del proyecto o programa, **en razón a ello es obligación de “la Municipalidad” presentar el mencionado proyecto que sustente las acciones de cumplimiento que se venía ejecutando sobre el área parcial construida;**

13. 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 adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destina a la finalidad para cual le fue transferido dentro del plazo establecido”*;

14. Que, de lo indicado se concluye que la REVERSIÓN es el procedimiento adecuado que permite el retorno al dominio del Estado de un predio de forma parcial cuando la entidad no logró cumplir en su totalidad con las acciones para la ejecución de la finalidad en el plazo establecido, razón por la cual “la Municipalidad”, se encuentra bajo el mencionado procedimiento, toda vez que sustentó que no pudo cumplir con la finalidad;

15. Que, esta Subdirección emite la resolución que dispone la reversión de dominio del “Predio 1” y reversión parcial del “Predio 2” de un área de 5 177,61 m² por incumplimiento de la obligación y finalidad a favor del Estado, 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” y en concordancia con el artículo 69° de “el Reglamento”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, la Directiva n.° 005-2013-SBN, la Resolución n.° 92-2019/SBN-GG, Informes Técnicos Legales n.° 1610, 1615 y 1619-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 22 de agosto de 2019 (fojas 60 al 67);



SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer **LA REVERSIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 232,64 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 13813483 del Registro de Predios de Lima.

SEGUNDO: Disponer la **REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 5 177,61 m², ubicado en el distrito de Punta Hermosa y provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12361708 del Registro de Predios de Lima, **CONSERVANDO** el área remanente de 604 m² a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUNTA HERMOSA**.

TERCERO: **APROBAR** la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 5 177,61 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, inscrito en la partida n.º 12361708 del Registro de Predios de Lima a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

CUARTO: **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. CLAUDIA MICAELA PANTOJA MEGO
Subdirectora (e) de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES