



RESOLUCIÓN N° 0896-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de setiembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 1163-2019/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 **53 337,56 m²** ubicado al interior de la Avenida Prolongación Moore Lote IV-A - Independizado Zona Urbana del distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.° 11105161 del Registro de Predios de Maynas, anotado con CUS n.° 117994 y de **133,19 m²** ubicado al interior de la Avenida Prolongación Moore Lote IV-B - Zona Urbana del distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.° 11112616 del Registro de Predios de Maynas, anotado con CUS n.° 136598, partidas que se originaron de la independización de la partida matriz n.° 00008237 (en adelante "**los predios**") inscritos a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**; 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

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.

Reglamento”, así como en el numeral 9.5 y siguientes de la Directiva n.º 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.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 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.º 163-2014/SBN-DNR del 21 de mayo de 2014 (fojas 39 al 41), 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.º 023-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2018 (fojas 9 al 11), notificado el 16 de enero de 2018 a través de la cargo de notificación n.º 00099-2018/SBN-GG-UTD, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia de propiedad a título



⁴ Aprobado por Resolución n.º 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 27 de setiembre de 2013.
⁵ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de agosto de 2018.



RESOLUCIÓN N° 0896-2019/SBN-DGPE-SDAPE

gratuito a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante "el Ministerio") respecto de "los predios", disponiéndose lo siguiente: **i)** Ejecución del Proyecto Integral de Vivienda Mártires de la Democracia; **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 el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento 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 el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento; 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 16 de enero de 2020;

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

8. Que, mediante el Oficio n.° 500-2019-VIVIENDA/OGA presentado el 20 de setiembre de 2019 (foja 1) 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, por encontrarse imposibilitado de desarrollar el proyecto para el cual le fue transferido "los predios", adjuntando para tal efecto, el Informe Técnico Legal n.° 042-2019/VIVIENDA-OGA-OACP/CONTROL PATRIMONIAL del 19 de Setiembre de 2019 (fojas 3 al 4) y entre otros los siguientes anexos: **a)** Informe n.° 052-2019-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 18 de setiembre de 2018 (foja 5), **b)** Informe n.° 032-2019-VIVIENDA/VMVU/PGSU-CG del 18 de setiembre de 2018 (fojas 6 al 8), **c)** Resolución n.° 023-2018/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2018 (fojas 9 al 11), **d)** Copias de partidas literales n.° 11105161 y 11112616 (fojas 12 al 17) y **e)** Informe n.° 1894-2019/VIVIENDA-OGA-OACP del 19 de setiembre de 2019 (folio 31);

9. Que, "el Ministerio" en el Informe Técnico Legal n.° 042-2019/VIVIENDA-OGA-OACP/CONTROL PATRIMONIAL señaló lo siguiente:

9.1. Mediante el Informe n.° 052-2019-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 18 de setiembre de 2019 (foja 5) emitido por el director ejecutivo del Programa Generación del Suelo Urbano (PGSU) de "el Ministerio" encargada de la ejecución del proyecto,



concluyó que “los predios” no presentan las condiciones para la continuación de las actividades orientadas a la promoción y posterior desarrollo del proyecto de vivienda, por lo que se recomendó solicitar la reversión anticipada de dominio a favor del Estado;

9.2. Al respecto con el Informe n.º 032-2019-VIVIENDA/MVU/PGSU-CG del 18 de setiembre de 2018 (fojas 6 al 8), el cual señaló que el “Proyecto Integral de Vivienda Mártires de la Democracia” cuenta con la documentación técnico legal necesaria para la evaluación y elaboración del expediente técnico-legal, no obstante la factibilidad del Agua Potable y Alcantarillado, emitido por SEDALORETO S.A. indicó que se condicionó la factibilidad de la ejecución y operaciones de las redes de alcantarillado del proyecto a la obra “Mejoramiento del Sistema de Alcantarillado e Instalación de planta de tratamiento de aguas servidas”;

9.3. En ese sentido, con Memorándum n.º 290-2019-VIVIENDA/MVU/PGSU del 19 de setiembre de 2019 (foja 2), el Director Ejecutivo del Programa Generación del Suelo Urbano (PGSU) de “el Ministerio” remitió a la Oficina General de Administración la documentación respectiva para solicitar la reversión anticipada de dominio de “los predios” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

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.º 163-2014/SBN-DNR del 21 de mayo de 2014, 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 69º 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 adquirente 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 peticionado 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, cabe precisar que el 24 de setiembre de 2019 profesionales de esta Subdirección realizaron inspección técnica referente al área de **53 337,56 m²**; constatándose entre otros lo siguiente: *i) sobre el lado Oeste, se encuentran parte de las instalaciones de la Gerencia Regional de Asuntos Indígenas del Gobierno Regional de Loreto (predominantemente sobre infraestructura que sería prefabricada) así como una caseta de vigilancia, ii) por el lado Oeste colindante con los módulos de propiedad del banco de materiales y por el lado Sur con las ocupaciones próximas de la Villa Petroperú,*





RESOLUCIÓN N° 0896-2019/SBN-DGPE-SDAPE

iii) por el lado Este, donde se verificó que en una sección de este lado se ha instalado un cerco compuesto por concreto, palos y alambres de púas; y iv) cabe señalar además que sobre el predio se pudieron visualizar 5 letreros instalados por esta Superintendencia, advirtiendo que el predio es de propiedad estatal; y del área **133,19 m²** se constató entre otros lo siguiente: i) se identificó algunas construcciones de terceros cercanas al predio materia de inspección, pudiendo una de estas construcciones de material noble estar eventualmente ocupando de forma parcial y ligera sobre el predio estatal, por lo que dicha circunstancia podría ser verificada o descartada mediante un trabajo de campo con equipos de precisión GNSS; y, ii) cabe señalar que no se indicaron otros elementos físicos resaltantes, conforme consta en las Fichas Técnicas n.° 1403-2019/SBN-DGPE-SDAPE (foja 44) y n.° 1404-2019/SBN-DGPE-SDAPE (foja 45);

14. Que, toda vez que “el Ministerio” ha declarado que no destinará “los predios” 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 representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto de “los predios”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de 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.° 1815-2019/SBN-DGPE-SDAPE y n.° 1816-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de setiembre de 2019 (fojas 54 al 57);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer **LA REVERSIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto de los predios de **53 337,56 m²** y **133,19 m²**, ubicados en el distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto, inscritos a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** en las partidas n.° 11105161 y 11112616 del Registro de Predios de Maynas.

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

Regístrese y comuníquese.-



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