

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1141-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 430-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la finalidad de la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC** respecto del predio de 49 479,06 m², ubicado frente a la Av. Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay – Ampliación y la Comunidad Campesina de la Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, inscrito en la partida n.º 11765508 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 40234 (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^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] 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^[3] (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^[4], 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^[5], 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 016-2006/SBN-GO-JAD del 06 de marzo de 2006 (fojas 43 al 44), la entonces Jefatura de Adquisiciones de esta Superintendencia (hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario), aprobó la transferencia de dominio a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac (en adelante la "Municipalidad") con la finalidad que lo destine para la construcción de un "Complejo Deportivo y Ecológico" otorgándose para tal efecto el plazo de cuatro (04) años. A través de la Resolución n.º 038-2011/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2011 (fojas 48 al 49) se amplió el plazo por dos (02) años contados desde la notificación de la mencionada resolución de transferencia contados a partir de su notificación para que lo destine a la construcción de un complejo Deportivo y Ecológico, 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 artículo 69º de "el Reglamento";

6.- Que, es preciso señalar con Resolución n.º 038-2011/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo del 2011, amplió el plazo para el cumplimiento de la finalidad por el período de dos (02) años contados desde la notificación de la mencionada resolución de transferencia conforme consta la Notificación n.º 149-2011/SBN-SG-UTD del 06 de junio del 2011, la misma que fue notificada con fecha 07 de junio de 2011 (foja 50), para que sea destinado a la plena construcción del Complejo Deportivo y Ecológico; bajo sanción de reversión de dominio a favor del Estado, por lo que, el plazo para el cumplimiento de dicha obligación **venció el 07 de junio de 2013;**

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 del mismo; como consecuencia de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 2993-2017/SBN-DGPE-SDS del 22 de diciembre del 2017 (fojas 10 y 11), panel fotográfico (fojas 12 y 16) y Plano Diagnostico n.º 600-2018/SBN-DGPE-SDS (foja 17), que sustentaron el Informe de Brigada n.º 1011-2019/SBN-DGPE-SDS del 02 de octubre de 2019 (fojas 4 al 9) y el Informe Ampliatorio de Brigada n.º 030-2020/SBN-DGPE-SDS del 14 de febrero de 2020 (fojas 1 al 3), en donde se determinó lo siguiente:

"(...)

2.- *El área del predio se encuentra sin cercar, siendo de libre acceso.*

3.- *En la inspección se constató que el predio se encuentra ocupado de acuerdo al siguiente detalle:*

3.1 *Un área de aprox. de 4 802,00 m2 (9.70%) se encuentra ocupado por una losa deportiva construida por la Municipalidad Distrital de Pachacamac (según lo indicado por vecinos) el cual viene siendo utilizado por la población de la zona, dichas áreas se encuentran cercadas parcialmente por un cerco tipo malla y delimitado por la edificación de predios colindantes, se identificó al interior de dicha área una edificación, de material noble de un nivel destinada a servicios higiénico y vestuarios, una losa de concreto equipada con dos arcos metálicos con paneles de básquet, cuatro postes de concreto con luminarias y graderías de concreto, el cual presenta un buen estado de conservación y cuenta con servicio eléctrico.*

3.2 Otra área aproximada de 33 465.88 m² (67.64%) la cual se encuentra ocupado por terceros identificándose al interior de dicha área un sector de posesiones informales cercados con palos y mallas de alambre observándose módulos precarios de esteras no contando con servicios básicos (...)"

9.- Que adicionalmente a los Informes de Brigada, la Subdirección de Supervisión, informó que mediante Oficio n.º 782-2018/SBN-DGPE-SDS del 23 de febrero de 2018, notificado el 06 de marzo 2018, (en adelante el "oficio de SDS" [foja 18]) solicitó a "la Municipalidad", en virtud de lo establecido en el artículo 14º de la Ley n.º 29151, concordante con el artículo 9º numeral 9.2 de su Reglamento; formule los descargos correspondientes dentro del plazo de quince (15) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de recibido el oficio, debiendo informar sobre el cumplimiento del destino para la cual se otorgó el predio; sin embargo, no se obtuvo respuesta alguna

10.- Que, de otro lado, habiendo transcurrido tiempo considerable desde la última inspección realizada a "el predio" en el 2017, la Subdirección de Supervisión a efectos de actualizar la información, el 20 de mayo de 2019, realizó una nueva inspección, emitiendo el Acta de Inspección n.º 393-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 19 y 20), el mismo que mediante Oficio n.º 1107-2019/SBN-DGPE-SDS del 23 de mayo de 2019, notificado el 27 de mayo de 2019, (en adelante el "oficio de SDS" [foja 21]) se remitió a "la Municipalidad" el Acta de Inspección correspondiente, en virtud de lo establecido en el inciso i) del numeral 7.2.1.4) de la Directiva n.º 001-2018/SBN, para que en el plazo de diez (10) días, de conformidad con lo señalado en el numeral 4 del artículo 143 del Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG") adjunte la documentación relevante de considerar pertinente; asimismo informe respecto a la implementación del Complejo Deportivo Ecológico en las áreas que permanecen libres, la custodia de las mismas, así como las acciones administrativas y/o judiciales realizadas en defensa de mismo, en virtud al artículo 19º de la Ley n.º 29151;

11.- Que, mediante Oficio n.º 0036-2019/MDP/GDUR-SGOPCHU del 14 de junio del 2019 (S.I. n.º 19620-2019) presentado a esta Superintendencia, "la Municipalidad" da respuesta al oficio antes mencionado indicando que viene evaluando la posibilidad de replantear el área del proyecto denominado ECOPARQUE, ya que algunas asociaciones realizan una posesión real y efectiva, además algunos lotes se encuentran consolidadas (90% de los lotes de la Asociación de Vivienda la Planicie de Manchay se encuentran habilitados con material noble y otros prefabricados) asimismo refiere que tiene un proyecto de ECOPARQUE tipo circuito turístico en el área remanente que permanece libre, adjuntando plano perimétrico, memoria descriptiva y diseño del proyecto (fojas 22 a 29);

12.- Que, cabe mencionar que con Memorando de Brigada n.º 397-2019/SBN-DGPE-SDS del 03 de julio de 2019, se retrotrae el procedimiento de supervisión en la etapa indagatoria, por cuanto se requería levantar en campo información técnica adicional, por lo que se efectuó la inspección técnica complementaria el 24 de julio de 2019, elaborando la Ficha Técnica n.º 0692-2019/SBN-DGPE-SDS con la misma fecha (foja 30 y 31), Panel Fotográfico (fojas 32 y 36) y Plano Diagnostico n.º 1974-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 37); determinándose lo siguiente:

(...)

3. Durante la inspección técnica, se constató que el predio viene siendo parcialmente ocupado por terceros, Municipalidad Distrital de Pachacamac y un área desocupada, se observa que el predio materia de inspección no cuenta con cerco perimétrico y es de libre acceso, vías internas de circulación sin asfaltar al interior del predio se encuentra distribuido de la siguiente forma:

3.1 Asociación de Vivienda la Planicie de Manchay (Área = 11 102,03 m² aprox.). - Se observa que el 90% cuenta con edificaciones de material noble de 1º, 2º y 3º piso y el 10% de material liviano (madera) con techo de calamina cuenta con servicios de agua, desagüe y luz eléctrica (...)

3.2 Asociación de Vivienda la Planicie Sector Avis las Brisas de Manchay-Pachacamac (Área = 5 816,10 m² aprox.). - Se constató que el 15% cuenta con edificaciones de material noble y el 85% restante es de material liviano (madera con techo de calamina) no cuenta con servicios básicos de agua, luz y desagüe. (...)

3.3 Asociación de Vivienda Alan García Pérez de Manchay (Área = 4 030,96 m² aprox.).- Se constató que cuenta con edificaciones de primer piso de material liviano (madera, mapresa y Triplay) con techo de calamina no cuenta con servicios básicos (...)

3.4 Asentamiento Humano Virgen de Chapi – Manchay (Área = 389,09 m² aprox.).- Se constató que viene siendo ocupada por edificaciones de material noble de primer piso y madera con techo de calamina, cuenta con servicios básicos de agua, desagüe y luz eléctrica y otros no (...)

3.5 Asociación de Vivienda Amigos del Ecoparque Manchay (Área = 2 788,33 m² aprox.) Se constató que el área ocupada cuenta con edificaciones de primer piso de material liviano (madera) con techo de calamina con el uso de vivienda taller (lavado de autos, taller de mecánica, carpintería, etc.) y no cuenta con servicios básicos (...)

3.6 Otras ocupaciones (área = 3 031,60 m² aprox.).- Se constató el Asentamiento Humano Portada de Manchay ampliación en la que se observa edificaciones de material noble de primer y cuarto piso con servicios básicos de agua, desagüe y luz eléctrica, y también existen otras ocupaciones de material noble (Centro Cultural de la Parroquia el Espíritu Santo y otros). (...)

3.7 Área Deportiva (Área = 5 132,26 m² aprox.).- Se constató cerco bajo de material noble con mallas de metal, y un muro de contención del lado lateral y al interior existe una losa de concreto con arcos de fierro con tableros de básquet y una edificación de material noble de primer piso (terminado) y el segundo nivel solamente han levantado muros en el que se encontró los servicios higiénico y vestuarios, graderías de concreto, muro de contención en el lado lateral, postes de concreto, reflectores, etc., según los lugareños de la zona indican que se van a realizar mejoras en la zona y que la obra la viene ejecutando la Municipalidad Distrital de Pachacamac. Asimismo, cuentan con los servicios básicos de agua y luz eléctrica, presenta buen estado de conservación.

3.8 Área Desocupada (Área = 17 188,69 m² (34,74%).- Se encuentra libre de edificación, observándose en el interior un módulo de madera (Área = 90.00 m²) con techo de calamina y área de circulación de los vehículos de serenazgo de la Municipalidad Distrital de Pachacamac y un área de piscina sin acabados que se encuentra en estado de abandono.

También en el área desocupada existe una depresión (hondonada) geográfica de aproximadamente de 20mts de profundidad y en la superficie una pendiente ligeramente plana, el mismo que viene siendo utilizada como botadero de desechos sólidos por la población de la zona circundante (...)

13.- 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^[6] (en adelante "LPAG") esta Subdirección mediante el Oficio n.º 2232-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de marzo de 2020 (foja 54); notificado el 06 de julio del 2020, solicitó 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; no contando con respuesta de "la Municipalidad";

14.- Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido al último domicilio que obra en el expediente conforme a “el Oficio de SDS” descrito en el noveno considerando de la presente resolución, fue recepcionado por la Sub Gerencia de Tramite Documentario y Archivo, el 6 de julio de 2020, conforme consta el cargo de recepción “el Oficio” (foja 54); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por bien notificado; asimismo de conformidad a lo prescrito con el segundo párrafo del numeral 20.4 del artículo 20° del TUO de la LPAG, aprobado por el D.S. n.º 004-2019-JUS, se notificó a la dirección de correo electrónico mesadepartes@municipalidad.gob.pe, confirmando la recepción de “el Oficio” el 06 de julio del 2020, con cargo de recepción el DS:3731 (foja 53), se tiene por bien notificado;

15.- Que, es preciso señalar que el plazo para emitir los descargos solicitados en “el Oficio” venció el 27 de julio de 2020; no obstante, “la Municipalidad” no presentó sus descargos hasta la emisión de la presente resolución, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (foja 62);

16.- Que, cabe mencionar que esta 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;

17.- Que, es preciso señalar que de la inspección técnica efectuada se constató (Ficha Técnica n.º 0692-2019/SBN-DGPE-SDS) que “la Municipalidad” viene ocupando de parcialmente “el predio” en un área de **5 132,26 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, la misma que viene siendo utilizado como área deportiva la cual se encuentra en buen estado de conservación y cuenta con los servicios básicos; en consecuencia, sobre dicha área “la Municipalidad” cumple con la finalidad para la cual fue asignada;

18.- Que, respecto a las áreas de 11 102.03 m², 5 816.10 m², 4 030.96 m², 389.09 m², 2 788.33 m², 3 031.60 m², conforme a lo señalado por la SDS viene siendo ocupado por diversas asociaciones, asimismo, que se encuentra consolidadas con viviendas de material noble y otros prefabricados no contando con servicios básicos primordiales, con relación al área de 17 188,69 m² se encuentra libre de edificación, observándose en el interior un módulo de madera con techo de calamina y área de circulación de los vehículos de serenazgo de la Municipalidad Distrital de Pachacamac y un área de piscina sin acabados que se encuentra en estado de abandono; en consecuencia “la Municipalidad” no cumplió con la finalidad asignada, retornando su administración en favor del Estado Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

19.- Que, por tanto, corresponde a esta Subdirección sobre la base de lo expuesto, emitir la resolución que dispone la reversión parcial de dominio por incumplimiento de la obligación establecida en los artículos 1° y 2° de la Resolución n.º 016-2006/SBN-GO-JAD y ampliada mediante Resolución n.º 038-2011/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”;

20.- Que, esta Subdirección elaboró, a efectos de determinar las áreas exactas a independizar y el área a revertir, la Memoria Descriptiva n.º 1031-2020/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano de Ubicación n.º 2155-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 63 al 66) determinándose que las áreas a independizar son: 41 315,20 m², 681,12 m² y 2 350,48 m² (44 346.08 m²);

21.- Que, de otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Procuraduría Pública para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 21° del “ROF de la SBN”;

22.- Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

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 los Informes Técnicos Legales n.º 1367-2020, 1368-2020 y 1370-2020/SBN-DGPE-SDAPE con fecha 21 de diciembre de 2020;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** de las áreas de **a) 41 315,20 m², b) 681,12 m² y c) 2 350,48 m²** que forma parte de un área de mayor extensión, ubicado frente a la Av. Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay – Ampliación y a la Comunidad Campesina de la Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11765508 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 40234, de conformidad con la información técnica que obra en el expediente.

SEGUNDO: Disponer la **REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO** por incumplimiento de la finalidad establecida en los artículos 1°, 2° y 3° de la Resolución n.º 016-2006/SBN-GO-JAD ampliada con Resolución n.º 038-2011/SBN-DGPE-SDDI a favor del Estado representado por esta Superintendencia respecto de las áreas descritas en el artículo primero, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: Disponer el **LEVANTAMIENTO** de la carga administrativa inscrita en el **Asiento D00002** de la partida registral descrita en el artículo primero de la presente resolución, puesto que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales revirtió parcialmente a su favor el dominio del predio inscrito en la partida submateria.

CUARTO: Disponer la **CONSERVACION PARCIAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO** establecidas en los artículos 1°, 2° y 3° de la Resolución n.º 016-2006/SBN-GO-JAD ampliada con Resolución n.º 038-2011/SBN-DGPE-SDDI, otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Pachacamac, respecto del predio de **5 132,26 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado frente a la Av. Víctor Malásquez, adyacente al Asentamiento Humano Portada de Manchay – Ampliación y a la Comunidad Campesina de la Collanac, distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11765508 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 40234, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

QUINTO. - COMUNICAR lo resuelto a la Procuraduría Pública y la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

SEXTO: 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, publíquese y comuníquese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal.

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por 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, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018, modificada por Resolución n.° 69-2019/SBN, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.6

[6] Aprobado con Decreto Supremo n.° 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.° 27444 aprobado por Decreto Supremo n°. 006-2017-JUS.