

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

88-2017/SBN-DGPE

San Isidro, 23 de mayo de 2017

Visto, el Expediente N° 842-2016/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, debidamente representada por su Alcalde Carlos Arce Arias, en adelante "la administrada", contra la Resolución N° 1075-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de diciembre de 2016, en adelante "la Resolución", por el cual la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado respecto del área de 21 999, 85 m², conformado por los predios de 1 667, 60m² y 20 332, 25 m², ubicados en la avenida Alejandro Bertello, altura del kilómetro 42 de la Carretera Panamericana Norte y en el Sub Lote 1, terreno constituido por la Parcela A, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscritos en las Partidas Registrales N° 13331888 y N° 13331894 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima -Zona Registral N° IX Lima, respectivamente, en adelante "los predios", y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro*



derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante “el ROF de la SBN”.

4. Que, mediante escrito presentado con fecha 21 de marzo de 2017 (S.I. N° 00915-2017), “la Administrada” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución” bajo los siguientes argumentos:

“(…)

2. *Que toda la resolución materia de Apelación gira en torno al Informe N° 961-2016/SBN-DGPE-SDS, cuyo contenido se desconoce, pero para la representada es concluyente y contiene un análisis y fundamentación de la decisión de reversión (considerando 14 de la resolución); es decir, la Resolución N° 1075-2016/SBN-DGPE-SDAPE no está debidamente motivada, tal como establece el artículo IV del Título Preliminar de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, por lo que debe declararse la nulidad de la citada resolución.*

3. *Que, sin perjuicio de ello, la Resolución materia de Apelación, no considera que existía un trámite administrativo pendiente y en donde la recurrente Municipalidad Distrital de Santa Rosa, solicita “Que se inicie el cómputo del Plazo a partir de la Inscripción de la Independización en los RR.PP” (S.I N° 24176) de fecha 15 de octubre de 2015, trámite que hasta la fecha no ha sido resuelta por su representada.*

4. *Que dicho acto administrativo fue solicitado por recomendación de la ex Superintendente Nacional de Bienes Estatales, Dra. Sonia Cordero Vásquez, quien conjuntamente con el Dr. Carlos Reátegui Sánchez, reconocieron que la demora en la inscripción registral era responsabilidad de sus funcionarios, quienes se habían demorado más de 20 meses para lograr su inscripción debido a que existía áreas superpuestas, por ello, nos recomendaron que deberíamos solicitar el cómputo del plazo desde la fecha de inscripción. Comprometiéndose a declarar fundado nuestro pedido.*

5. *En dicha reunión, también se acordó que la Superintendencia debería declarar fundado nuestro pedido e iba a proceder a entregarnos formalmente el predio, pues no existía acta de la entrega de la posesión del predio; por cuanto la omisión a la suscripción del acta vulnera lo dispuesto en el numeral 7.7 de la Directiva N° 005-2013-SBN.*

6. *Que, habiendo tenido la aceptación tácita de la SBN respecto al cómputo del plazo, por parte de su máxima representante, continuamos con el trámite del procedimiento de la Iniciativa Privada, llegando a culminarlo con la suscripción del contrato, documento que fue puesto a conocimiento de todas las dependencias públicas, incluido su representada.*

7. *Que, en la Resolución N° 034-2012/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de diciembre de 2012, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de la SBN, aprobó la transferencia de propiedad a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa del área sub materia, con la finalidad de que realice un proyecto de inversión social denominado “La Colectora Municipal- Sector Salud, La Colectora Municipal-Sector Educación, La Colectora-Sector Comercio”, con financiamiento de terceros, debido a ello y previa coordinación con su representada se realizó la Iniciativa Privada de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo 1012 y su Reglamento. Por lo tanto y si consideramos el cómputo de plazo desde la fecha de inscripción la recurrente ha cumplido con la finalidad señalado en la resolución de transferencia, tal como lo prescribe el numeral 7.5. de la Directiva 005-013-SBN. Que dice “Si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, en la resolución de transferencia máximos de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva. El contrato deberá*



¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



RESOLUCIÓN N°

88-2017/SBN-DGPE

contener como mínimo las obligaciones concordante con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y al entidad responsable de verificar el cumplimiento”.

8. Prueba de que la SBN conocía los trámites de la Iniciativa Privada, es que aceptó el ingreso del dinero a su cuenta del 50% de la cuota inicial pactada en el contrato, mediante Oficio N° 142-2016-MDSR de fecha 18 de mayo de 2016; aunque posteriormente quisieron devolver el dinero con lo que acreditamos que su representada sí conocía de todo el procedimiento.

9. Que, en la resolución materia de impugnación, se menciona de fichas técnicas levantadas por los funcionarios de la SBN, que si bien no cuestionamos su accionar, estos no se realizaron con las diligencias del caso, por cuanto no se apersonaron a la municipalidad a fin de indagar sobre la situación del predio y sobre los actos que en ello se estaban realizando, puesto que a la fecha de la indagación ya existía los proyectos de inversión aprobados por la Municipalidad, lo que conllevaba a admitir que se habría cumplido con la finalidad propuesta y por lo tanto ya no era posible la reversión.

10. En conclusión, se ha acreditado que se ha vulnera el debido proceso y de legalidad al haberse interpretado de manera errónea el artículo 57° de la Ley N° 30230 y de la Directiva N° 005-2013-SBN (...).”

5. Que, el inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que habiéndose notificado la resolución que resuelve el recurso de reconsideración interpuesto contra “la Resolución”, el 03 de marzo de 2016, “la Administrada” interpuso recurso de apelación el 21 de marzo de 2017, conforme se aprecia del sello de recepción; por consiguiente, habiéndose formulado apelación dentro del plazo de ley, corresponde a esta Dirección emitir el pronunciamiento respectivo.

Del recurso de apelación

8. Que, “la administrada” señaló como argumentos principales que “la Resolución” ha sido emitida vulnerando el debido proceso en tanto que:



- 1) No se la habría puesto en conocimiento el contenido del Informe N° 961-2016/SBN-DGPESDS de fecha 28 de junio de 2016.
- 2) Se habría omitido considerar la existencia de un trámite administrativo pendiente sobre plazo signado con el número S.I. N° 24176-2016; y,
- 3) Se habría realizado una interpretación errónea del artículo 57° de la Ley 30230 y el numeral 7.7. y 9.1 de la Directiva N° 005-2013-SBN en tanto que “la Administrada” habría cumplido con la finalidad² de la transferencia de “los Predios” dentro del plazo otorgado en el marco de la Iniciativa Privada, trámite que habría puesto en conocimiento a la SBN.

De la vulneración al Debido Proceso

9. Que, todo ejercicio de la potestad administrativa debe observar la Ley del Procedimiento Administrativo General, ley marco que regula la actuación administrativa. En ese sentido, el artículo IV del Título Preliminar, consagra, entre otros, el derecho al debido procedimiento, que garantiza que los administrados gocen de derechos tales como el de exponer sus argumentos, de ofrecer y producir pruebas y obtener una decisión motivada y fundamentada en el derecho.

10. Que, según doctrina atinente, dicho principio tiene tres niveles concurrentes de aplicación, el primero de los cuales se refiere al debido proceso como derecho al procedimiento administrativo y supone que: *“(…) todos los administrados tienen el derecho a la existencia de un procedimiento administrativo previo a la producción de las decisiones administrativas que les conciernan. Correlativamente, la Administración tiene el deber de producir sus decisiones mediante el cumplimiento de las reglas que conforman el procedimiento, de modo que es flagrantemente violatorio de este principio la producción de actos administrativos de plano o sin escuchar a los administrados. No es válido afirmar que con la concurrencia del administrado luego del acto, recién se iniciará el procedimiento, sino que –por el contrario– desde su origen mismo debe dar la oportunidad para su participación útil”*. [MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General, Gaceta Jurídica, 3ra. ed., Lima, 2004, Pág. 65] (el resaltado es nuestro).

11. Que, en el presente caso, “la administrada” señala que “la Resolución” adolece de falta de motivación y vulnera el debido proceso en cuanto se fundamentaría en el Informe N° 961-2016/SBN-DGPE-SDS (en adelante “el Informe”) el cual no se le habría puesto en conocimiento.

12. Que, al respecto, se debe señalar que el numeral 9.6 de la Directiva N°005-2013-SBN – Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de Predios del Estado, publicada el 19 de setiembre de 2013, establece: *“En caso que los descargos no sean suficientes o se presenten fuera de plazo, la SDS o quien haga sus veces procederá a elaborar el Informe Final respectivo, el cual debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de reversión, siendo este informe concluyente. Con el Informe final, la SDS o el área correspondiente remitirán el expediente a la SDAPE, o área respectiva, a fin que sobre la base de lo informado emita la resolución que disponga la reversión de dominio del bien al Estado o a la entidad, según corresponda. La Resolución que dispone la reversión constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios”*; en ese orden, tratándose de documentos internos de carácter concluyente a efectos de investigación preliminar y no regulándose el acto de traslado a los administrados y/o supervisados, no se verifica la vulneración alegada, máxime si la referida Directiva así como Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento no contemplan recurso impugnatorio alguno respecto a los Informes que emiten las Subdirecciones dentro de un proceso legalmente establecido como el de reversión.

² Proyectos denominados “La Colectora Municipal – Sector Salud, La Colectora Municipal- Sector Educación y La Colectora Municipal – Sector Comercio”.



RESOLUCIÓN N°

88-2017/SBN-DGPE

13. Que, sin perjuicio de lo señalado, de la revisión de autos se advierte que “la administrada” conocía el contenido de la imputación – *objeto del informe cuestionado* – conforme al Oficio N° 342-2016/SBN-DGPE-SDS de fecha 03 de marzo de 2016 de folios 07, el cual no fue cuestionado en su oportunidad conforme se observa del Oficio de descargo N° 108-2016-DA/MDSR de fecha 22 de abril de 2016 obrante de folios 08 a 10.

14. Que, a mayor abundancia, respecto a “el Informe”, en la motivación “la Resolución” no solo se ha señalado “el Informe” sino que además se hace referencia al origen de éste, estableciendo: *“Que con la finalidad de verificar la situación física legal de los predios descritos en el segundo considerando de la presente Resolución, profesionales de la Subdirección de Supervisión efectuaron la inspección técnica el día 14 de diciembre de 2015 folio 02 al 06), verificando que en el área de 21 999, 85 m², se encuentra conformada por dos predios: Predio 1: con un área de 1 667.60m², en el cual se verificó que cuenta con un área desocupada, aproximada de 1 007,69m²(60, 435 del predio), en el cual se observó que presenta un cerco perimétrico en el lindero colindante a la avenida Vía Colectora – Residencial, y desmonte en algunos sectores del área, no encontrándose ninguna edificación. Asimismo, se verificó un área ocupada aproximada de 659, 91 (39,57% del predio), la misma que cuenta con una edificación de material noble, en cuyo interior se observó una losa de concreto con dos ambientes sin puertas ni ventanas. Predio 2: con un área de 20 332, 25 m², en el cual se verificó que cuenta con un área desocupada aproximada de 20 049, 78 m² (98, 61% del predio), la cual no cuenta con cerco perimétrico ni edificaciones, sólo se encontró en algunos sectores desmonte y/o basura. Asimismo, se corroboró un área ocupada aproximada de 282, 47 m² (1,39% del predio), la misma que cuenta con una edificación de material noble, en cuyo interior se observó una losa de concreto y un ambiente el cual no cuenta con puertas ni ventanas”*.

15. Que, en ese sentido, verificado que en el procedimiento de reversión se posibilitó “la administrada” el efectivo ejercicio de su derecho de defensa, a efectos de la emisión de una resolución motivada y fundada en derecho, conforme a los diversos escritos presentados por éste y obrantes a folios 08 a 10, 92 a 102, alegar el desconocimiento de “el Informe” en grado de apelación deviene en insubsistente, conviniendo a la DGPE desestimar en este extremo el recurso interpuesto.

16. Que, por otro lado, “la administrada” señala que se habría omitido considerar la existencia de un trámite administrativo por el cual el recurrente solicita **“Que se inicie el cómputo del Plazo a partir de la Inscripción de la Independización en los RR.PP”** (S.I. N° 24176 de fecha 15 de octubre de 2015), el cual a la fecha no tendría respuesta.

17. Que, al respecto, de la revisión del Sistema Integrado Documentario (SID), con el cual cuenta la SBN, se visualiza que la S.I. N° 24176-2015 (objeto de cuestionamiento) se encuentra relacionada con la Resolución N° 479-2015/SBN-DGPE-



SDDI de fecha 13 de julio de 2015, mediante la cual se declaró improcedente la ampliación de plazo solicitada en tanto que no se verificaron los presupuestos establecidos en el artículo 18° de la Ley 29151.

18. Que, en ese orden, si bien no obraría pronunciamiento respecto a la S.I. N° 24176 de fecha 15 de octubre de 2015, del estudio de su contenido, se determina la correspondencia o conexión con el pedido de ampliación de plazo requerido mediante S.I. N° 01951-2014 de fecha 29 de enero de 2015, y estando a su declaratoria de improcedencia mediante la Resolución N° 479-2015/SBN-DGPE-SDDI (folios 66 y 67), confirmada con Resolución N° 133-2015/SBN-DGPE (folios 234 al 236), el acto administrativo que cuestiona “la administrada” no incide o altera la situación de hecho y de derecho en relación al cómputo de plazo para el cumplimiento de la finalidad. En consecuencia, no habiéndose acreditado la presunta vulneración al debido procedimiento, conviene a la DGPE desestimar en este extremo el recurso interpuesto.

De la Interpretación errónea del Artículo 57° de la Ley 30230 y el numeral 7.7. y 9.1 de la Directiva N° 005-2013-SBN



19. Que, “la Administrada” señala que la Resolución N° 034-2012/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de diciembre de 2012, aprobó la transferencia de propiedad a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa con la finalidad de que se realice un proyecto de inversión social denominado “La Colectora Municipal-Sector Salud, La Colectora Municipal- Sector Educación, La Colectora Municipal- Sector Comercio” con financiamiento de terceros y en razón a ello, previa coordinación con la SBN se realizó la Iniciativa Privada de conformidad con lo establecido en el D.L. 1012 y su reglamento, por tanto a efectos del cómputo del plazo se debió aplicar el numeral 7.5 de la Directiva 005-2013-SBN, y tenerse por cumplida la finalidad.



20. Que, si bien la Resolución N° 034-2012/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de diciembre de 2012, (folios 63 a 63), no expresa que la finalidad consignada deberá ser ejecutada por terceros de la revisión del pedido inicial que obra en el Expediente N° 028-2012/SBNSDDI y que también se menciona en la Resolución N° 0120-2017/SBN-DGPE-SDAPE, se observa que la solicitud de transferencia de “la administrada” señaló que el proyecto se realizaría a través de una Iniciativa Privada de Inversión, por tanto, en observancia del numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013-SBN³, ésta deberá ser interpretada como un cumplimiento de la obligación tendiente a suscribir el Contrato de Inversión para un proyecto de Iniciativa Privada en el plazo de dos años y no el cumplimiento destinado a la ejecución del Proyecto.

21. Que, en ese contexto, si bien “la administrada” señaló retardo en la inscripción registral de la independización de “los predios” hasta el 17 de noviembre de 2014 y omisión de Acta de Entrega, se debe precisar que tal aplazamiento no imposibilitó el cumplimiento de la finalidad en tanto que el acto de inscripción configura un acto meramente declarativo, por lo que “la administrada” contaba con el derecho expedito para *la firma del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registra respectiva que señala el numeral 7.5. de la Directiva N° 005-2013-SBN.*

22. Que, en ese orden, corresponde verificar si “la administrada” logró efectuar el contrato de adjudicación o concesión y su registro en la Partida Registral respectiva dentro del plazo otorgado en la Resolución N° 034-2012/SBN-DGPE-SDDI cuyo vencimiento determinó al 19 de marzo de 2015.

23. Que, así, de la revisión de autos, se advierte que la suscripción del Contrato de Inversión entre “la administrada” y la Empresa de Desarrollo de Proyectos

³ 7.5 de la Directiva N° 005-2013-SBN, señala que “(...) si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros, en la resolución de transferencia deberá establecerse como obligación de la entidad adquiriente presentar, en el plazo máximo de dos (02) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registra respectiva (...)”

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

88-2017/SBN-DGPE

Inmobiliarios S.A.C se realizó el 11 de febrero de 2016 (folios 163 al 195), lográndose inscribir en las partidas N° 13331888 y 13331894 del Registro de Predios de Lima el día 10 de marzo de 2016 (folios 196 al 199), es decir, con fecha posterior al vencimiento del plazo de dos años otorgado. En consecuencia, se determina que “la administrada” no ha cumplido con la finalidad designada a “los predios” en el plazo correspondiente, incurriendo en causal de reversión de acuerdo al artículo 69° del Reglamento de la Ley 29151, más aún si el Depósito con el que señala haber puesto en conocimiento a la SBN de los trámites de la Iniciativa Privada fueron presentados mediante Oficio N° 142-2016-MDSR de fecha 18 de mayo de 2016, es decir extemporáneamente; por lo que deviene en insubsistente el agravio alegado.

24. Que, en tal sentido y habiéndose desvirtuado lo afirmado por “la administrada” en su recurso de apelación, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, declarar infundado el recurso de apelación interpuesto y dar por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y



SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar infundado el recurso de apelación presentado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA**, debidamente representada por su Alcalde Carlos Arce Arias, contra la Resolución N° 1075-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 06 de diciembre de 2016, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, dando por agotada la vía administrativa

Regístrese y comuníquese.-



ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES