

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



RESOLUCIÓN N° 0102-2021/SBN-DGPE

San Isidro, 31 de agosto de 2021

VISTO:

El Expediente N° 1444-2019/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado por **GERENS ESCUELA DE GESTIÓN Y ECONOMÍA S.A.**, representada por su gerente general Rodrigo Alonso Prialé Zevallos; contra la Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021, mediante la cual se aprobó la **REVERSION DE DOMINIO**, por incumplimiento de la obligación y finalidad establecida en la Resolución N° 0534-2016/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio de 95 683,52 m² ubicado en Parcela 1, urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13002953 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 80137 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151¹ (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); 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.

¹ Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 02878-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de julio de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por **GERENS ESCUELA DE GESTIÓN Y ECONOMÍA S.A** (en adelante, "la Administrada") y el Expediente 1444-2019/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

5. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2021 (S.I. N° 18797-2021), que contiene el recurso de apelación de "la Administrada", en donde pretende que deje sin efecto la reversión dispuesta por Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") y permita la ejecución de su proyecto. El recurso de apelación está compuesto por cuatro (4) partes denominadas antecedentes, fundamentos del recurso de apelación; sobre el uso adecuado del terreno y la moratoria de universidades, divididos en numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

- 5.1. Señala que "la Resolución impugnada" es inexacta porque sostiene que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante, "la Municipalidad") omitió con presentar documentación en su debida oportunidad. Por tanto, indica que la nueva Memoria Descriptiva y el nuevo Plano de Planta General recién fueron elaborados luego de la expedición de la Resolución N' 0715-2020/SBN-DGPE-SDDI al advertirse que los anteriores documentos técnicos contenían errores materiales.
- 5.2. Indica que en virtud a la suscripción de la Adenda al contrato de superficie, "la Municipalidad" ha cumplido con la finalidad del proyecto indicada en la Resolución N' 534-2016/SBN-DGPE-SDDI y si bien se suprimió la construcción de una universidad por una causa ajena a las partes, el proyecto seguirá siendo uno educativo y ecológico como lo exige el artículo 4 de la dicha Resolución.
- 5.3. Alega que dejar sin efecto la ejecución del proyecto, con todos los avances que ya se tienen, es una decisión equivocada dado que: i) No está incumpliendo la finalidad del proyecto. ii) Sin la ejecución del proyecto, se perjudicarían "la Municipalidad", "la SBN", "la Administrada" y en especial, la población que dejaría de tener un moderno proyecto educativo en un terreno que a la fecha permanece sin uso.

5.4. Precisa que desde el inicio del proyecto en el 2014, que se aprobó la iniciativa privada presentada por “la Administrada” y luego en el año 2016, en que “la SBN” aprobó la transferencia a favor de “la Municipalidad” y hasta la fecha, no es posible la creación de nuevas Universidades. Añade que “la SBN” reconoce expresamente que es un imposible jurídico la creación de una universidad nueva; sin embargo, rechaza el proyecto y dispone la reversión por no haber presentado el proyecto de Universidad. Y considera que la no inclusión de la universidad en el proyecto (pese a ser un imposible jurídico) es un incumplimiento que amerita sanción.

6. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta 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 jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

7. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto recibió la Notificación N° N° 01720-2021/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada” con fecha 1 de julio de 2021 (folio 92), que computados los citados quince (15) días hábiles desde el 2 de julio hasta 22 de julio de 2021, ésta constituye la última fecha para presentar su recurso. En ese sentido, “la Administrada” interpuso el recurso de apelación con fecha 21 de julio de 2021 (S.I. N° 18797-2021). Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Del recurso de apelación de “la Administrada”

8. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...).”

9. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia³. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

³ **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

10. Respecto al argumento del numeral 5.1).- Que, en relación a este argumento; “la Administrada” señala que “la Resolución impugnada” es inexacta porque sostiene que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante, “la Municipalidad”) omitió con presentar documentación en su debida oportunidad. Por tanto, indica que la nueva Memoria Descriptiva y el nuevo Plano de Planta General recién fueron elaborados luego de la expedición de la Resolución N° 0715-2020/SBN-DGPE-SDDI al advertirse que los anteriores documentos técnicos contenían errores materiales (numeral 2.1 del recurso de apelación).

11. Que, en atención al referido argumento, debe verificarse si “la Municipalidad” cumplió con presentar dentro del plazo de (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, contados desde la notificación de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (folios 12 a 15), a través de la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) aprobó la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad” para ejecutar el “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”. Cabe precisar que la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI fue notificada a “la Municipalidad” mediante Notificación N° 01612-2016/SBN-SG-UTD, con fecha de recepción del 25 de agosto de 2016, emitida por la Mesa de Partes de “la Municipalidad” (folio 16). Sin embargo, “la Municipalidad” interpuso recurso de reconsideración contra el artículo 2° de la citada Resolución, en donde se disponía que “la Municipalidad” gestionara el cambio de zonificación en el plazo de un (1) año, bajo sanción de reversión; mediante escritos del 14 y 15 de septiembre de 2016 (S.I. Nros 24903 y 25124-2016) ante “la SDDI”, quien lo declaró fundado con Resolución N° 0714-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 y en consecuencia, sólo se revocó dicho artículo 2° (folio 17). Esta Resolución se comunicó a “la Municipalidad” con Notificación N° 02154-2016/SBN-SG-UTD, conforme se verifica del cargo de fecha 28 de octubre de 2016, emitido por la Mesa de Partes de “la Municipalidad” (folio 19).

12. Que, de lo expuesto, se advierte que “la Municipalidad” tuvo el plazo comprendido entre el 25 de agosto de 2016 al 25 de agosto de 2018, por cuanto la obligación de presentar en (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, desde la notificación de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; no fue alterado.

13. Que, a través del Oficio N° 041-2018-GM-MDSMM presentado el 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31695-2018, a folio 29), “la Municipalidad” presentó a “la SDDI” el Programa del Proyecto (Estudio Definitivo de Ingeniería) del “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”, indicando que lo realizaba dentro del plazo establecido por la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI.

14. Que, mediante Oficio N° 2358-2019/SBN-DGPE-SDDI comunicado a “la Municipalidad” con fecha 18 de julio de 2019 (folio 30); “la SDDI” realizó observaciones a los documentos presentados por “la Municipalidad”, otorgándole diez (10) días hábiles para la subsanación. Éstas consistieron: 1) Divergencia de áreas con el área transferida con Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; 2) que el proyecto contaría con dos (2) etapas, consistiendo la primera que sería la construcción de un Instituto Tecnológico (“GETEC”) y Escuela de Postgrado; así como la segunda etapa, que comprendería la construcción de una universidad privada; pero que éste extremo no había sido sustentado por “la Municipalidad”.

15. Que, Oficio N° 088-2018-MDSMM/GM presentado el 22 de agosto de 2019 (S.I. N° 28202-2019), “la Municipalidad” presentó los documentos para subsanar las observaciones realizadas. Señaló que respecto a la primera observación, que sería arborizada, excluyéndola del proyecto. Acerca de la segunda etapa, indicó que de acuerdo a lo pactado en el contrato de superficie con “la Administrada”, sobre las edificaciones de la segunda etapa, su Estudio de Ingeniería-EDI sería presentado dentro de los doce (12) meses siguientes de haber obtenido la autorización para el funcionamiento de la unidad de negocio o sub proyecto de una universidad correspondiente a la sede de Santa María (numeral 6.1.5 de la cláusula sexta del contrato de superficie, a folio 34). Que dicha ejecución se encuentra sometida a la condición de que la CONAFU o autoridad competente autorizara el funcionamiento de la universidad. Por esa razón, “la Municipalidad” señaló que no se presentó el Estudio de Ingeniería-EDI de la segunda etapa, más aún con la moratoria dispuesta por el marco legal vigente. Adjuntó el contrato de superficie del 19 de agosto de 2019 (folio 34); memoria descriptiva del proyecto.

16. Que, mediante Acta de Inspección N° 711-2019/SBN-DGPE-SDS del 29 de octubre de 2019 (folio 8), la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) señaló que “el predio” se encontraba libre y desocupado, sin cerco y custodia, desmonte, basura y una caseta abandonada. La Ficha Técnica N° 0927-2019/SBN-DGPE-SDS del 11 de noviembre de 2019, que adjunta panel fotográfico y plano de diagnóstico (folios 5 al 8), “la SDS” concluyó que: *“El predio se encuentra totalmente libre y desocupado, sin cerco que permita su delimitación y custodia, siendo de libre acceso, se observa al interior, desmonte de piedras, tierra y ladrillos, restos de basura y una caseta abandonada en mal estado de conservación. Asimismo, no se encontró persona alguna que nos diera mayor información”*. Posteriormente, se emitió el Informe de Brigada N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre de 2019 (folios 2 a 4), en donde se recogieron las conclusiones de la Ficha Técnica citada. Este Informe fue enviado a “la SDAPE” mediante Memorándum N° 2752-2019/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 29 de noviembre de 2019 (folio 1).

17. Que, en atención a estos documentos, con Oficio N° 9024-2019/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 6 de diciembre de 2019 (folio 20), “la SDAPE” comunicó a “la Municipalidad” la imputación de cargos, a fin que presente el descargo al presunto incumplimiento de destinar “el predio” a la finalidad establecida en la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI y presentar dentro del plazo de (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, contados desde la notificación de la Resolución señalada; otorgándose quince (15) días hábiles para dicha presentación. Mediante Oficio N° 122-2019-MDSMM-GM del 27 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41275-2019, a folio 21), en donde “la Municipalidad” indicó que no se habían ejecutado actos materiales sobre “el predio” porque “la SBN” no se había pronunciado respecto al Estudio Definitivo de Ingeniería (EDI) del proyecto, a pesar que los documentos se presentaron dentro de los plazos. Asimismo, comunicó que se había celebrado un contrato entre “la Municipalidad” y “la Administrada”, a través del cual aquélla otorgó el derecho de superficie sobre y debajo de “el predio” en favor de “la Administrada”, la cual quedó encargada del diseño, financiación, construcción y operación del proyecto. Asimismo, consideró inexacto indicar que “el predio” carece de custodia, porque “la Administrada” había donado a “la Municipalidad” un equipo de video vigilancia, el que incluye una cámara que permite vigilar “el predio”, pero que está en proceso de instalación. Por tanto, solicitó que se archive el procedimiento hasta que “la SBN” se pronuncie respecto al Estudio Definitivo de Ingeniería (EDI) del proyecto, no existiendo causal de reversión.

18. Que, con Memorándum N° 00987-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2020 (folio 43), “la SDAPE” solicitó información a “la SDDI” con la finalidad de verificar si con los documentos presentados por “la Municipalidad” en agosto de 2018, subsanados en 2019, se cumplía con la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, dentro del plazo de dos (2) años de notificada la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI.

19. Que, con Memorándum N° 02494-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020 (folio 50), “la SDDI” comunicó a “la SDAPE” y a “la SDS” que se ha tramitado el procedimiento de levantamiento de carga respecto al proyecto impulsado por “la Municipalidad”, ha sido resuelto con Resolución N° 715-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (folio 55), que declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por aquélla, por cuanto verificó que incumplió con presentar el programa o proyecto de desarrollo de inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución conforme a lo prescrito en el numeral 7.5 de la Directiva 005-2011-SBN “Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público” (en adelante, “la Directiva”).

20. Que, con Memorándum N° 00559-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2021 (folio 53), “la SDDI” comunicó a “la SDAPE” que “la Municipalidad” interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 715-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020, pero fue desestimado con Resolución N° 004-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2021 (folio 58).

21. Que, con Memorándum N° 01764-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 54), “la SDDI” comunicó a “la SDS” que mediante Resolución N° 0042-2021/SBN-DGPE del 8 de abril de 2021 (folio 60) declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Municipalidad” contra la Resolución N° 715-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020.

22. Que, cabe señalar que el numeral 121.1, artículo 121° de “el Reglamento”⁴, aplicable al procedimiento de reversión; dispone que la reversión procede cuando la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual fue transferido o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, siendo el último caso sujeto al presente procedimiento.

23. Que, respecto a los hechos descritos en los numerales precedentes, cabe señalar que el literal b), numeral 2.6 de “la Directiva” y hoy derogada parcialmente; dispuso que el plazo para la ejecución del proyecto u obra se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto, se dispondrá el plazo máximo de dos (2) años para la presentación del expediente del proyecto⁵.

⁴ “Artículo 121.- Reversión de predios estatales transferidos a favor de entidades

121.1 En caso que la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, revierte el dominio del predio a favor del Estado, aun cuando no se hubiere previsto la sanción de reversión en el título de transferencia. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio”.

⁵ “2.6. (...).

El plazo para la ejecución del proyecto u obra se establece de la forma siguiente:
(...).

24. Que, en ese sentido, si bien, “la Municipalidad” presentó a “la SDDI” el Oficio N° 041-2018-GM-MDSMM con fecha 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31695-2018, a folio 29), el Programa del Proyecto (Estudio Definitivo de Ingeniería) del “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”, indicando que lo realizaba dentro del plazo establecido por la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo, no se evidencia que “la Municipalidad” haya subsanado las observaciones realizadas por “la SDDI”, por cuanto la segunda etapa del proyecto carece de los documentos técnico-legales requeridos y se persistió en la ejecución de la segunda etapa del proyecto una vez que culminara la moratoria legal sobre creación de universidades privadas. Ahora bien, debe tenerse en consideración que la segunda etapa del proyecto estaba sujeta a la autorización de funcionamiento de la universidad privada a constituirse, lo que no se realizó debido a la moratoria establecida legalmente. Esto no significa que el proyecto subsista, porque no se cambió en su oportunidad y ante la instancia administrativa competente; la finalidad original del proyecto y emitirse nuevo acto administrativo que aprobara dicha modificación; lo cual no puede ser salvado de oficio por “la SBN”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

25. Respecto al argumento del numeral 5.2): “La Administrada” indica que en virtud a la suscripción de la Adenda al contrato de superficie, “la Municipalidad” ha cumplido con la finalidad del proyecto indicada en la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI y si bien se suprimió la construcción de una universidad por una causa ajena a las partes, el proyecto seguirá siendo uno educativo y ecológico como lo exige el artículo 4 de la dicha Resolución.

26. Que, como se indicó en el desarrollo del argumento precedente, no se ha evidenciado que “la Municipalidad” haya subsanado las observaciones realizadas por “la SDDI”, por cuanto la segunda etapa del proyecto carece de los documentos técnico-legales requeridos. Por tanto, la suscripción de la Adenda al contrato de superficie, realizada entre “la Municipalidad” y “la Administrada”, no resulta suficiente para desvirtuar a “la Resolución impugnada”, por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento.

27. Respecto al argumento del numeral 5.3): “La Administrada” alega que dejar sin efecto la ejecución del proyecto, con todos los avances que ya se tienen, es una decisión equivocada dado que: i) No está incumpliendo la finalidad del proyecto. ii) Sin la ejecución del proyecto, se perjudicarían “la Municipalidad”, “la SBN”, “la Administrada” y en especial, la población que dejaría de tener un moderno proyecto educativo en un terreno que a la fecha permanece sin uso.

28. Que, respecto a este argumento, debe precisarse que el incumplimiento de la obligación de cumplir con presentar dentro del plazo de (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, contados desde la notificación de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (folios 12 a 15); lo que no se efectuó por parte de “la Municipalidad”, debido a que no se subsanaron las observaciones planteadas por “la SDDI” y en todo caso, no se modificó dicho proyecto respecto a la finalidad, sino que se persistió en el mismo, respecto a la segunda etapa. Dichos hechos afectan la finalidad a la cual está destinado “el predio”, más aún cuando éste al año 2019, se encontraba libre y desocupado según el Acta de Inspección N° 711-2019/SBN-DGPE-SDS del 29 de octubre de 2019 (folio 8) la Ficha

b) Si se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto se dispondrá el plazo máximo de dos (2) años para la presentación del expediente del proyecto, y, una vez presentado, vía Resolución se establecerá el plazo para su ejecución, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto”.

Técnica N° 0927-2019/SBN-DGPE-SDS del 11 de noviembre de 2019 (folio 5). En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento al evidenciarse el referido incumplimiento.

29. Respecto al argumento del numeral 5.4): “La Administrada” precisa que desde el inicio del proyecto en el año 2014, donde se aprobó la iniciativa privada presentada por “la Administrada” y luego en el año 2016, en que “la SBN” aprobó la transferencia a favor de “la Municipalidad” y hasta la fecha, no es posible la creación de nuevas Universidades. Añade que “la SBN” reconoce expresamente que es un imposible jurídico la creación de una universidad nueva; sin embargo, rechaza el proyecto y dispone la reversión por no haber presentado el proyecto de Universidad. Y considera que la no inclusión de la universidad en el proyecto (pese a ser un imposible jurídico) es un incumplimiento que amerita sanción.

30. Que, en atención a este argumento, se estableció en el numeral 19.1 del considerando décimo noveno de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; las condiciones específicas del citado acto de disposición y que “la Municipalidad” se comprometía a brindar en “el predio” los servicios educativos de instituto tecnológico, escuela de postgrado y universidad, siempre que cuente con la autorización de la CONAFU o la autoridad competente.

31. Que, la finalidad del proyecto contemplaba la ejecución de la universidad, la autorización por parte de la CONAFU o a la autoridad competente es una acción específica que debía cumplir “la Municipalidad” ante los órganos competentes para facilitar la ejecución y cumplimiento de la finalidad para la cual se transfirió “el predio” y por ello, no cabe confundirla con la obligación que debía desarrollar “la Municipalidad” para la ejecución del “Proyecto Educativo Integrado de Santa María del Mar”.

32. Que, a su vez, debe considerarse que desde la emisión de la Ley N° 30759 con la cual se amplió la moratoria por dos (2) años más para la creación de nuevas universidades (hasta el 2020) y dado que “la Municipalidad” ya tenía conocimiento de la ampliación de la moratoria y estando sujeto al plazo de dos (2) años para la presentación de su proyecto definitivo, debió comunicar dicho hecho a “la SBN” para que se pueda modificar o adecuar la finalidad. A lo expuesto, cabe señalar que mediante Ley N° 31193, “Ley que establece la moratoria para la creación y autorización de funcionamiento de nuevas universidades públicas y privadas”, publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha 14 de mayo de 2021, se amplió dicha moratoria por un (1) año y tres (3) para las filiales. En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento.

33. Que, en consecuencia, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021, mediante la cual se aprobó la reversión de dominio, por incumplimiento de la obligación y finalidad establecida en la Resolución N° 0534-2016/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio de 95 683,52 m² ubicado en Parcela 1, urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13002953 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 80137; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **GERENS ESCUELA DE GESTIÓN Y ECONOMÍA S.A**, representada por su gerente general Rodrigo Alonso Prialé Zevallos; contra la Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021, mediante la cual se aprobó la **REVERSION DE DOMINIO**, por incumplimiento de la obligación y finalidad establecida en la Resolución N° 0534-2016/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio de 95 683,52 m² ubicado en Parcela 1, urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13002953 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 80137.

Artículo 2°.- **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Especialista en bienes estatales III

Firmado por:

Director de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME PERSONAL N° 00071-2021/SBN-DGPE-MAPU

PARA : **VICTOR RODRIGUEZ MENDOZA**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en bienes estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación

REFERENCIA : a) MEMORANDUM N° 02878-2021/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. N° 18797-2021
c) EXPEDIENTE N° 1444-2019/SBNSDAPE

FECHA : 31 de agosto del 2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE") el recurso de apelación presentado con escrito del 21 de julio de 2021 (S.I. N° 18797-2021), por **GERENS ESCUELA DE GESTIÓN Y ECONOMÍA S.A.**, representada por su gerente general Rodrigo Alonso Priale Zevallos; contra la Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021, mediante la cual se aprobó la **REVERSION DE DOMINIO**, por incumplimiento de la obligación y finalidad establecida en la Resolución N° 0534-2016/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio de 95 683,52 m² ubicado en Parcela 1, urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13002953 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 80137 (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

1.1. Que, a través del Memorándum N° 02878-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de julio de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por **GERENS ESCUELA DE GESTIÓN Y ECONOMÍA S.A.** (en adelante, "la Administrada") y el Expediente 1444-2019/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. ANÁLISIS:

De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"

2.1. Que, mediante escrito presentado el 21 de julio de 2021 (S.I. N° 18797-2021), que contiene el recurso de apelación de "la Administrada", en donde pretende que deje sin efecto la reversión dispuesta por Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") y permita la ejecución de su proyecto. El recurso de apelación está compuesto por cuatro (4) partes denominadas antecedentes, fundamentos del recurso de apelación; sobre el uso adecuado del terreno y la moratoria de universidades, divididos en numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

2.1.1. Señala que "la Resolución impugnada" es inexacta porque sostiene que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante, "la Municipalidad") omitió con presentar documentación en su debida oportunidad. Por tanto, indica que la nueva Memoria Descriptiva y el nuevo Plano de Planta General recién fueron elaborados luego de la expedición de la Resolución N° 0715-2020/SBN-DGPE-SDDI al advertirse que los anteriores documentos técnicos contenían errores materiales.

2.1.2. Indica que en virtud a la suscripción de la Adenda al contrato de superficie, “la Municipalidad” ha cumplido con la finalidad del proyecto indicada en la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI y si bien se suprimió la construcción de una universidad por una causa ajena a las partes, el proyecto seguirá siendo uno educativo y ecológico como lo exige el artículo 4 de la dicha Resolución.

2.1.3. Alega que dejar sin efecto la ejecución del proyecto, con todos los avances que ya se tienen, es una decisión equivocada dado que: i) No está incumpliendo la finalidad del proyecto. ii) Sin la ejecución del proyecto, se perjudicarían “la Municipalidad”, “la SBN”, “la Administrada” y en especial, la población que dejaría de tener un moderno proyecto educativo en un terreno que a la fecha permanece sin uso.

2.1.4. Precisa que desde el inicio del proyecto en el 2014, que se aprobó la iniciativa privada presentada por “la Administrada” y luego en el año 2016, en que “la SBN” aprobó la transferencia a favor de “la Municipalidad” y hasta la fecha, no es posible la creación de nuevas Universidades. Añade que “la SBN” reconoce expresamente que es un imposible jurídico la creación de una universidad nueva; sin embargo, rechaza el proyecto y dispone la reversión por no haber presentado el proyecto de Universidad. Y considera que la no inclusión de la universidad en el proyecto (pese a ser un imposible jurídico) es un incumplimiento que amerita sanción.

2.2. Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta 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 jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

2.3. Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto recibió la Notificación N° N° 01720-2021/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada” con fecha 1 de julio de 2021 (folio 92), que computados los citados quince (15) días hábiles desde el 2 de julio hasta 22 de julio de 2021, ésta constituye la última fecha para presentar su recurso. En ese sentido, “la Administrada” interpuso el recurso de apelación con fecha 21 de julio de 2021 (S.I. N° 18797-2021). Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

Del recurso de apelación de “la Administrada”

2.4. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (....)”.

2.5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia^[1]. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

2.6. Respecto al argumento del numeral 2.1.1).- Que, en relación a este argumento; “la Administrada” señala que “la Resolución impugnada” es inexacta porque sostiene que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante, “la Municipalidad”) omitió con presentar documentación en su debida oportunidad. Por tanto, indica que la nueva Memoria Descriptiva y el nuevo Plano de Planta General recién fueron elaborados luego de la expedición de la Resolución N° 0715-2020/SBN-DGPE-SDDI al advertirse que los anteriores documentos técnicos contenían errores materiales (numeral 2.1 del recurso de apelación).

2.7. Que, en atención al referido argumento, debe verificarse si “la Municipalidad” cumplió con presentar dentro del plazo de (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, contados desde la notificación de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (folios 12 a 15), a través de la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) aprobó la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad” para ejecutar el “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”. Cabe precisar que la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI fue notificada a “la Municipalidad” mediante Notificación N° 01612-2016/SBN-SG-UTD, con fecha de recepción del 25 de agosto de 2016, emitida por la Mesa de Partes de “la Municipalidad” (folio 16). Sin embargo, “la Municipalidad” interpuso recurso de reconsideración contra el artículo 2° de la citada Resolución, en donde se disponía que “la Municipalidad” gestionara el cambio de zonificación en el plazo de un (1) año, bajo sanción de reversión; mediante escritos del 14 y 15 de septiembre de 2016 (S.I. Nros 24903 y 25124-2016) ante “la SDDI”, quien lo declaró fundado con Resolución N° 0714-2016/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2016 y en consecuencia, sólo se revocó dicho artículo 2° (folio 17). Esta Resolución se comunicó a “la Municipalidad” con Notificación N° 02154-2016/SBN-SG-UTD, conforme se verifica del cargo de fecha 28 de octubre de 2016, emitido por la Mesa de Partes de “la Municipalidad” (folio 19).

2.8. Que, de lo expuesto, se advierte que “la Municipalidad” tuvo el plazo comprendido entre el 25 de agosto de 2016 al 25 de agosto de 2018, por cuanto la obligación de presentar en (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, desde la notificación de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; no fue alterado.

2.9. Que, a través del Oficio N° 041-2018-GM-MDSMM presentado el 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31695-2018, a folio 29), “la Municipalidad” presentó a “la SDDI” el Programa del Proyecto (Estudio Definitivo de Ingeniería) del “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”, indicando que lo realizaba dentro del plazo establecido por la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI.

2.10. Que, mediante Oficio N° 2358-2019/SBN-DGPE-SDDI comunicado a “la Municipalidad” con fecha 18 de julio de 2019 (folio 30); “la SDDI” realizó observaciones a los documentos presentados por “la Municipalidad”, otorgándole diez (10) días hábiles para la subsanación. Éstas consistieron: 1) Divergencia de áreas con el área transferida con Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; 2) que el proyecto contaría con dos (2) etapas, consistiendo la primera que sería la construcción de un Instituto Tecnológico (“GETEC”) y Escuela de Postgrado; así como la segunda etapa, que comprendería la construcción de una universidad privada; pero que éste extremo no había sido sustentado por “la Municipalidad”.

2.11. Que, Oficio N° 088-2018-MDSMM/GM presentado el 22 de agosto de 2019 (S.I. N° 28202-2019), “la Municipalidad” presentó los documentos para subsanar las observaciones realizadas. Señaló que respecto a la primera observación, que sería arborizada, excluyéndola del proyecto. Acerca de la segunda etapa, indicó que de acuerdo a lo pactado en el contrato de superficie con “la Administrada”, sobre las edificaciones de la segunda etapa, su Estudio de Ingeniería-EDI sería presentado dentro de los doce (12) meses siguientes de haber obtenido la autorización para el funcionamiento de la unidad de negocio o sub proyecto de una universidad correspondiente a la sede de Santa María (numeral 6.1.5 de la cláusula sexta del contrato de superficie, a folio 34). Que dicha ejecución se encuentra sometida a la condición de que la CONAFU o autoridad competente autorizara el funcionamiento de la universidad. Por esa razón, “la Municipalidad” señaló que no se presentó el Estudio de Ingeniería-EDI de la segunda etapa, más aún con la moratoria dispuesta por el marco legal vigente. Adjuntó el

contrato de superficie del 19 de agosto de 2019 (folio 34); memoria descriptiva del proyecto.

2.12. Que, mediante Acta de Inspección N° 711-2019/SBN-DGPE-SDS del 29 de octubre de 2019 (folio 8), la Subdirección de Supervisión (en adelante, "la SDS") señaló que "el predio" se encuentra libre y desocupado, sin cerco y custodia, desmonte, basura y una caseta abandonada. La Ficha Técnica N° 0927-2019/SBN-DGPE-SDS del 11 de noviembre de 2019, que adjunta panel fotográfico y plano de diagnóstico (folios 5 al 8), "la SDS" concluyó que: *"El predio se encuentra totalmente libre y desocupado, sin cerco que permita su delimitación y custodia, siendo de libre acceso, se observa al interior, desmonte de piedras, tierra y ladrillos, restos de basura y una caseta abandonada en mal estado de conservación. Asimismo, no se encontró persona alguna que nos diera mayor información"*. Posteriormente, se emitió el Informe de Brigada N° 1172-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de noviembre de 2019 (folios 2 a 4), en donde se recogieron las conclusiones de la Ficha Técnica citada. Este Informe fue enviado a "la SDAPE" mediante Memorándum N° 2752-2019/SBN-DGPE-SDAPE recibido el 29 de noviembre de 2019 (folio 1).

2.13. Que, en atención a estos documentos, con Oficio N° 9024-2019/SBN-DGPE-SDAPE, notificado el 6 de diciembre de 2019 (folio 20), "la SDAPE" comunicó a "la Municipalidad" la imputación de cargos, a fin que presente el descargo al presunto incumplimiento de destinar "el predio" a la finalidad establecida en la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI y presentar dentro del plazo de (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, contados desde la notificación de la Resolución señalada; otorgándose quince (15) días hábiles para dicha presentación. Mediante Oficio N° 122-2019-MDSMM-GM del 27 de diciembre de 2019 (S.I. N° 41275-2019, a folio 21), en donde "la Municipalidad" indicó que no se habían ejecutado actos materiales sobre "el predio" porque "la SBN" no se había pronunciado respecto al Estudio Definitivo de Ingeniería (EDI) del proyecto, a pesar que los documentos se presentaron dentro de los plazos. Asimismo, comunicó que se había celebrado un contrato entre "la Municipalidad" y "la Administrada", a través del cual aquélla otorgó el derecho de superficie sobre y debajo de "el predio" en favor de "la Administrada", la cual quedó encargada del diseño, financiación, construcción y operación del proyecto. Asimismo, consideró inexacto indicar que "el predio" carece de custodia, porque "la Administrada" había donado a "la Municipalidad" un equipo de video vigilancia, el que incluye una cámara que permite vigilar "el predio", pero que está en proceso de instalación. Por tanto, solicitó que se archive el procedimiento hasta que "la SBN" se pronuncie respecto al Estudio Definitivo de Ingeniería (EDI) del proyecto, no existiendo causal de reversión.

2.14. Que, con Memorándum N° 00987-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de marzo de 2020 (folio 43), "la SDAPE" solicitó información a "la SDDI" con la finalidad de verificar si con los documentos presentados por "la Municipalidad" en agosto de 2018, subsanados en 2019, se cumplía con la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, dentro del plazo de dos (2) años de notificada la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI.

2.15. Que, con Memorándum N° 02494-2020/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2020 (folio 50), "la SDDI" comunicó a "la SDAPE" y a "la SDS" que se ha tramitado el procedimiento de levantamiento de carga respecto al proyecto impulsado por "la Municipalidad", ha sido resuelto con Resolución N° 715-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020 (folio 55), que declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por aquélla, por cuanto verificó que incumplió con presentar el programa o proyecto de desarrollo de inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución conforme a lo prescrito en el numeral 7.5 de la Directiva 005-2011-SBN "Procedimientos para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de dominio privado estatal, así como para la regularización de afectaciones en uso de predios de dominio público" (en adelante, "la Directiva").

2.16. Que, con Memorándum N° 00559-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de febrero de 2021 (folio 53), "la SDDI" comunicó a "la SDAPE" que "la Municipalidad" interpuso recurso de reconsideración contra la Resolución N° 715-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020, pero fue desestimado con Resolución N° 004-2021/SBN-DGPE-SDDI del 8 de enero de 2021 (folio 58).

2.17. Que, con Memorándum N° 01764-2021/SBN-DGPE-SDDI del 1 de junio de 2021 (folio 54), "la SDDI" comunicó a "la SDS" que mediante Resolución N° 0042-2021/SBN-DGPE del 8 de abril de 2021

(folio 60) declaró infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Municipalidad” contra la Resolución N° 715-2020/SBN-DGPE-SDDI del 11 de noviembre de 2020.

2.18. Que, cabe señalar que el numeral 121.1, artículo 121° de “el Reglamento”^[2], aplicable al procedimiento de reversión; dispone que la reversión procede cuando la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual fue transferido o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, siendo el último caso sujeto al presente procedimiento.

2.19. Que, respecto a los hechos descritos en los numerales precedentes, cabe señalar que el literal b), numeral 2.6 de “la Directiva” y hoy derogada parcialmente; dispuso que el plazo para la ejecución del proyecto u obra se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto, se dispondrá el plazo máximo de dos (2) años para la presentación del expediente del proyecto^[3].

2.20. Que, en ese sentido, si bien, “la Municipalidad” presentó a “la SDDI” el Oficio N° 041-2018-GM-MDSMM con fecha 24 de agosto de 2018 (S.I. N° 31695-2018, a folio 29), el Programa del Proyecto (Estudio Definitivo de Ingeniería) del “Proyecto Integral y Ecológico Educativo de Santa María del Mar”, indicando que lo realizaba dentro del plazo establecido por la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo, no se evidencia que “la Municipalidad” haya subsanado las observaciones realizadas por “la SDDI”, por cuanto la segunda etapa del proyecto carece de los documentos técnico-legales requeridos y se persistió en la ejecución de la segunda etapa del proyecto una vez que culminara la moratoria legal sobre creación de universidades privadas. Ahora bien, debe tenerse en consideración que la segunda etapa del proyecto estaba sujeta a la autorización de funcionamiento de la universidad privada a constituirse, lo que no se realizó debido a la moratoria establecida legalmente. Esto no significa que el proyecto subsista, porque no se cambió en su oportunidad y ante la instancia administrativa competente; la finalidad original del proyecto y emitirse nuevo acto administrativo que aprobara dicha modificación; lo cual no puede ser salvado de oficio por “la SBN”. En ese sentido, debe desestimarse el primer argumento.

2.21. Respecto al argumento del numeral 2.1.2): “La Administrada” indica que en virtud a la suscripción de la Adenda al contrato de superficie, “la Municipalidad” ha cumplido con la finalidad del proyecto indicada en la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI y si bien se suprimió la construcción de una universidad por una causa ajena a las partes, el proyecto seguirá siendo uno educativo y ecológico como lo exige el artículo 4 de la dicha Resolución.

2.22. Que, como se indicó en el desarrollo del argumento precedente, no se ha evidenciado que “la Municipalidad” haya subsanado las observaciones realizadas por “la SDDI”, por cuanto la segunda etapa del proyecto carece de los documentos técnico-legales requeridos. Por tanto, la suscripción de la Adenda al contrato de superficie, realizada entre “la Municipalidad” y “la Administrada”, no resulta suficiente para desvirtuar a “la Resolución impugnada”, por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento.

2.23. Respecto al argumento del numeral 2.1.3): “La Administrada” alega que dejar sin efecto la ejecución del proyecto, con todos los avances que ya se tienen, es una decisión equivocada dado que: i) No está incumpliendo la finalidad del proyecto. ii) Sin la ejecución del proyecto, se perjudicarían “la Municipalidad”, “la SBN”, “la Administrada” y en especial, la población que dejaría de tener un moderno proyecto educativo en un terreno que a la fecha permanece sin uso.

2.24. Que, respecto a este argumento, debe precisarse que el incumplimiento de la obligación de cumplir con presentar dentro del plazo de (2) años, el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, contados desde la notificación de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI del 23 de agosto de 2016 (folios 12 a 15); lo que no se efectuó por parte de “la Municipalidad”, debido a que no se subsanaron las observaciones planteadas por “la SDDI” y en todo caso, no se modificó dicho proyecto respecto a la finalidad, sino que se persistió en el mismo, respecto a la segunda etapa. Dichos hechos afectan la finalidad a la cual está destinado “el predio”, más aún cuando éste al año 2019, se encontraba libre y desocupado según el Acta de Inspección N° 711-2019/SBN-DGPE-SDS del 29 de octubre de 2019 (folio 8) la Ficha Técnica N° 0927-2019/SBN-DGPE-SDS del 11 de noviembre de 2019 (folio 5). En ese sentido, debe desestimarse el tercer argumento al evidenciarse el referido incumplimiento.

2.25. Respecto al argumento del numeral 2.1.4): “La Administrada” precisa que desde el inicio del proyecto en el año 2014, donde se aprobó la iniciativa privada presentada por “la Administrada” y luego en el año 2016, en que “la SBN” aprobó la transferencia a favor de “la Municipalidad” y hasta la fecha, no es posible la creación de nuevas Universidades. Añade que “la SBN” reconoce expresamente que es un imposible jurídico la creación de una universidad nueva; sin embargo, rechaza el proyecto y dispone la reversión por no haber presentado el proyecto de Universidad. Y considera que la no inclusión de la universidad en el proyecto (pese a ser un imposible jurídico) es un incumplimiento que amerita sanción.

2.26. Que, en atención a este argumento, se estableció en el numeral 19.1 del considerando décimo noveno de la Resolución N° 534-2016/SBN-DGPE-SDDI; las condiciones específicas del citado acto de disposición y que “la Municipalidad” se comprometía a brindar en “el predio” los servicios educativos de instituto tecnológico, escuela de postgrado y universidad, siempre que cuente con la autorización de la CONAFU o la autoridad competente.

2.27. Que, la finalidad del proyecto contemplaba la ejecución de la universidad, la autorización por parte de la CONAFU o a la autoridad competente es una acción específica que debía cumplir “la Municipalidad” ante los órganos competentes para facilitar la ejecución y cumplimiento de la finalidad para la cual se transfirió “el predio” y por ello, no cabe confundirla con la obligación que debía desarrollar “la Municipalidad” para la ejecución del “Proyecto Educativo Integrado de Santa María del Mar”.

2.28. Que, a su vez, debe considerarse que desde la emisión de la Ley N° 30759 con la cual se amplió la moratoria por dos (2) años más para la creación de nuevas universidades (hasta el 2020) y dado que “la Municipalidad” ya tenía conocimiento de la ampliación de la moratoria y estando sujeto al plazo de dos (2) años para la presentación de su proyecto definitivo, debió comunicar dicho hecho a “la SBN” para que se pueda modificar o adecuar la finalidad. A lo expuesto, cabe señalar que mediante Ley N° 31193, “Ley que establece la moratoria para la creación y autorización de funcionamiento de nuevas universidades públicas y privadas”, publicado en el diario oficial “El Peruano” con fecha 14 de mayo de 2021, se amplió dicha moratoria por un (1) año y tres (3) para las filiales. En ese sentido, debe desestimarse el cuarto argumento.

2.29. Que, en consecuencia, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021, mediante la cual se aprobó la reversión de dominio, por incumplimiento de la obligación y finalidad establecida en la Resolución N° 0534-2016/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio de 95 683,52 m² ubicado en Parcela 1, urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13002953 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 80137; dándose por agotada la vía administrativa.


III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **GERENS ESCUELA DE GESTIÓN Y ECONOMÍA S.A**, representada por su gerente general Rodrigo Alonso Priale Zevallos; contra la Resolución N° 0662-2021/SBNDGPE-SDAPE del 24 de junio de 2021, mediante la cual se aprobó la **REVERSION DE DOMINIO**, por incumplimiento de la obligación y finalidad establecida en la Resolución N° 0534-2016/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio de 95 683,52 m² ubicado en Parcela 1, urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° 13002953 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 80137; conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

IV. RECOMENDACIÓN:

NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU
20131057823 hard
Fecha: 31/08/2021 11:16:04-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1

[1] Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia".

[2] "Artículo 121.- Reversión de predios estatales transferidos a favor de entidades

121.1 En caso que la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual le fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, revierte el dominio del predio a favor del Estado, aun cuando no se hubiere previsto la sanción de reversión en el título de transferencia. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio".

[3] "2.6. (...).

El plazo para la ejecución del proyecto u obra se establece de la forma siguiente:

(...).

b) Si se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto se dispondrá el plazo máximo de dos (2) años para la presentación del expediente del proyecto, y, una vez presentado, vía Resolución se establecerá el plazo para su ejecución, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto".