

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0486-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de mayo del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 655-2017/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la finalidad de la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DE SANTA ROSA**, representada por su alcalde, Alan Carrasco Bobadilla, respecto del predio de 371 338,78 m², ubicado el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 55180 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante la “SBN”), 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios estatales que se encuentran bajo su competencia, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1], aprobada por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2], aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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 (en adelante “la SDAPE”), es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

Respecto de los antecedentes administrativos del presente procedimiento

3. Que, mediante Resolución n.º 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 05 de septiembre de 2011, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia (en adelante “la SDDI”), aprobó la transferencia predial a título gratuito de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa (en adelante “la Municipalidad”), para la ejecución del proyecto de habilitación urbana denominado “el Autódromo” (fojas 412);

4. Que, mediante Resolución n.º 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2018, esta Subdirección dispuso la reversión de dominio de “el predio” a favor del Estado, por incumplimiento de la finalidad (folios 543):

5. Que, a través de la Resolución n.º 084-2018/SBN-DGPE del 17 de agosto de 2018 (fojas 783), la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal declaró infundado el recurso de apelación interpuesto, contra la Resolución n.º 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE, por la empresa Vitalika Constructora S.A, representada por su apoderado Alejandro Rufino Pinto Alegre (en adelante “Vitalika S.A”), quien había adquirido “el predio” por compraventa realizada por “la Municipalidad”;

6. Que, mediante la Resolución n.º 6 - Exp. n.º 09048-2018-0-1801-JR-CI-03 (en adelante “la Sentencia”), el Tercer Juzgado Constitucional Transitorio de Lima declaró nula la Resolución n.º 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 798), ordenándose, entre otros, que esta Superintendencia cumpla con otorgarle a “Vitalika S.A” el plazo establecido en el artículo 70º del Reglamento de la Ley n.º 29151, a fin que proceda a efectuar el descargo respectivo referido al incumplimiento de la finalidad establecida en la transferencia realizada por la SBN a “la Municipalidad”, remitiéndose para tal efecto toda documentación en virtud de la cual se sustente dicho incumplimiento;

7. Que, toda vez que la Resolución n.º 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero del 2018, que dispone la reversión de dominio de “el predio”, ha sido declarada nula por un órgano jurisdiccional y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el mismo, corresponde esta Subdirección evaluar el procedimiento de reversión de “el predio”;

Respecto de la transferencia de “el predio” materia de reversión

8. 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 que sea destinado al uso o prestación de un servicio público o a la ejecución de proyectos con participación del sector privado en el marco de la legislación vigente, 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 cual 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;

9. Que, mediante el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 11 de abril del 2021, se aprobó el Reglamento del “TUO de la Ley”, en cuya Primera Disposición Complementaria y Transitoria se indica que: *“los procedimientos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciado al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran”*;

10. Que, en tal sentido, el presente procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en el artículo 28º del “TUO de la Ley” y “el Reglamento”, habiéndose iniciado el mismo en virtud del 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 (en adelante “Directiva de Supervisión”);

11. 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 (en adelante “la 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;

Respecto de las acciones por realizadas “la SDAPE” para dar cumplimiento a lo ordenado por “la Sentencia”

12. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del numeral 9.5) de “la Directiva” esta Subdirección mediante el Oficio n.º 271-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2020 (foja 817), imputó cargos a “Vitalika S.A” solicitando presentar los descargos relacionados con los hechos del presunto incumplimiento de la finalidad establecida en la transferencia realizada a favor de “la Municipalidad”, para lo cual se remitió la Ficha n.º 0420-2017/SBN-DGPE-SDS, otorgándose el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación; bajo apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio en favor del Estado;

13. Que, cabe señalar que el referido oficio fue válidamente notificado bajo puerta el 22 de enero de 2020, según consta en el acta de notificación (fojas 815); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.5 del artículo 21º “TUO de la LPAG” se tiene por bien notificado los cargos imputados;

14. Que, dentro del plazo otorgado mediante escrito presentado el 24 de enero de 2020 [(S.I. n.º 02069-2020) fojas 819], “Vitalika S.A” presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de certificado de vigencia de poder (fojas 883), **ii)** copia simple del Certificado de Zonificación y Vías n.º 94-2021-MLML-GDU-SPHU del 24 de enero del 2012 (fojas 839); **iii)** copia simple del Contrato de Participación de la Inversión Privada Venta de Activos del Proyecto de Habilitación Urbana y Construcción de Viviendas en la Urbanización Las Lomas de Autódromo (fojas 844); **iv)** copia simple de la Resolución n.º 001-2014-MDSR/GDYyE del 07 de enero de 2014 (fojas 908); **v)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 085-2015-GDU/MDSR del 04 de junio de 2015 (fojas 915); **vi)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 163-2015-GDU/MDSR del 17 de septiembre de 2015 (fojas 924); **vii)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 163-2015-GDU/MDSR del 06 de noviembre de 2015 (fojas 926); **viii)** copia simple de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 234-2016-GDU/MDSR del 04 de agosto de 2016 (fojas 931); **ix)** copia simple de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 168-2017-GDU/MDSR del 08 de noviembre de 2017 (fojas 932); y, **x)** copia simple de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 181-2017-GDU/MDSR del 12 de diciembre de 2017 (fojas 933). Asimismo, “Vitalika S.A” presentó sus descargos argumentando, entre otros, lo siguiente:

De las condiciones de la transferencia:

14.1 Señala que, mediante el artículo 1º de “la Resolución” se dispuso aprobar la transferencia predial de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, con la finalidad de ejecutar el proyecto de habilitación urbana denominada “el Autódromo”, indicándose que se deberán realizar las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto. Asimismo, el artículo 2º de “la Resolución” dispuso que una vez efectuada la venta de los lotes habilitados deberá depositar en la cuenta del tesoro público el 50% del valor comercial de cada lote vendido, comunicando de este hecho a la SBN. Adicionalmente, indica que mediante el artículo 3º de “la Resolución” se otorgó el plazo de cuatro (04) años, contados a partir de la notificación de la resolución, para ejecutar el proyecto bajo sanción de reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento;

14.2 Manifiesta que, en los considerandos de “la Resolución” se describen las condiciones en las que se transfirió “el predio”, siendo estas las siguientes:

14.2.1 En el cuarto y décimo tercer considerando se especifica la finalidad de la transferencia a favor de “la Municipalidad”: ejecutar el proyecto de habilitación urbana municipal denominado “el Autódromo” con inversión privada, en virtud del Decreto Legislativo n.º 1012 y su reglamento aprobado con Decreto Supremo n.º 146-2008-EF;

14.2.2 En el quinto considerando se especifica que la solicitud de transferencia de “el predio” presentada por “la Municipalidad” se sustentó en: **i)** La Resolución de Alcaldía n.º 049-1010-MDSR del 17 de mayo de 2010, mediante el cual “la Municipalidad” declaró como de interés social el proyecto de habilitación urbana “El Autódromo”; y, **ii)** La Resolución n.º 117-2011-MDSR del 04 de julio de 2021, rectificada mediante Resolución de Alcaldía n.º 140-2021-MDSR del 11 de agosto de 2021, mediante las cuales se aprobó el proyecto de habilitación urbana Municipal “el Autódromo” con construcción simultánea Tipo 5B;

14.2.3 En el décimo considerando se especifica que la zonificación de “el predio” es parcialmente Protección y Tratamiento Paisajista y parcialmente Otros Usos, estableciéndose como obligación de “la Municipalidad” de realizar las acciones correspondientes para incorporar “el predio” en el ámbito urbano con la finalidad que el proyecto a ejecutar sea compatible con la zonificación;

Del cumplimiento de las obligaciones establecidas en “la Resolución”

Del desarrollo del proyecto propuesto

14.3 Indica que, mediante “la Resolución” se otorga el plazo de cuatro años a “la Municipalidad” para que se desarrolle el proyecto, conforme el perfil presentado, bajo apercibimiento de reversión, en virtud del artículo 69º de “el Reglamento”;

14.4 Señala que, a través del Acuerdo de Consejo Municipal n.º 045-2012-MDRS del 05 de noviembre de 2012 se aprobó y declaró de interés local el Proyecto de Iniciativa Privada denominada Habilidad Urbana y Construcción de Viviendas en la Urbanización Lomas de Autódromo, dicha declaración fue publicada en el Diario El Peruano y otro de circulación nacional el 22 de noviembre de 2012, otorgándose el plazo de 90 días desde la notificación de la declaración de interés para que otra persona natural o jurídica presente un proyecto igual, similar o alternativo al aprobado en la declaración de interés local;

14.5 Manifiesta que, con Acuerdo de Consejo Municipal n.º 031-2013-MDRS del 06 de junio de 2013, por unanimidad se acordó: aprobar el proyecto de iniciativa privada del proyecto en mención, asimismo, adjudicar directamente dicho proyecto al Consorcio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios SAC & Rodolfo Banchemo Zavala SAC (hoy “Vitalika S.A.”)

14.6 Argumenta que, “la Municipalidad” cumplió con la finalidad propuesta al desarrollar y aprobar el proyecto en mención y la construcción de viviendas en la Urbanización Lomas del Autódromo, conforme el perfil presentado y dentro del plazo establecido; por tal motivo, no es procedente la reversión;

De las gestiones para el cambio de zonificación

14.7 Argumenta que, en “la Resolución” se ha establecido como obligación realizar las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto, lo que no implica que se haya comprometido a lograr el cambio de zonificación, por lo que la obligación es de medios y no de resultados, ya que, dicho cambio es una decisión que toma el Consejo Metropolitano, pudiendo este aprobar o no el cambio de zonificación, lo cual no depende de la voluntad de “la Municipalidad”. Por tal motivo, en “la Resolución” se ha establecido como obligación hacer las gestiones necesarias para realizar el cambio de zonificación, pero sin prever sanción de reversión. No existe en la resolución algún texto donde se indique la sanción de reversión en caso incumplimiento de dicha obligación, pues no había marco legal que lo exigiera en ese momento;

14.8 Indica que, la SBN se equivocó al exigir un cambio de zonificación de “el predio” de PTP y OU para ejecutar viviendas, toda vez que unos meses antes de realizada la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, mediante Ordenanza n.º 1524 publicada el 07 de mayo de 2011, la Municipalidad Metropolitana de Lima (en adelante MML) aprobó el cambio de zonificación de OU a RDM, conforme se aprecia en el Plano n.º 157-Z-2012-MML/GDU-SPHU/DC, por lo que no correspondía establecer la obligación de realizar el cambio de zonificación de esa parte de “el predio”, pues este ya se había efectuado. Por tal motivo, no hay incumplimiento alguno por parte de “Vitalika S.A”, máxime si la propia SBN, según Ficha n.º 0420-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de marzo de 2017, ha constatado que se viene ejecutando la habilitación urbana con construcción simultánea;

14.9 Argumenta que, no obstante que no era necesario realizar el cambio de zonificación del predio, “la Municipalidad” inició una nueva gestión de cambio de zonificación respecto del área identificada como PTP a través del Oficio n.º 025-2013-MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ROSA-GDUyE del 28 de agosto de 2013, el cual fue denegado por la MML con Ordenanza n.º 1988 del 08 de septiembre de 2016, subsistiendo desde esa fecha la obligación de “la Municipalidad y “Vitalika S.A” de ejecutar el proyecto de habilitación urbana conforme la zonificación vigente. Siendo así, no se puede pretender exigir que se realice el proyecto sobre todo “el predio”, pues sería contravenir la zonificación, es decir, sería una obligación con fin lícito impulsado por el propio Estado, razón por la cual no procede la reversión por causal de cambio de zonificación;

De la participación de la inversión privada

14.10 Manifiesta que, en “la Resolución” se especifica que el proyecto se efectuará con iniciativa privada y en aplicación del Decreto Legislativo n.º 1012, con el que se autoriza a “la Municipalidad” a la disposición del activo, a fin que sea el privado el que ejecute el proyecto, es decir, la finalidad de la transferencia de “el predio” es que este sea vendido a un tercero y que sea este último que ejecute la finalidad;

14.11 Indica que, el artículo 14 del referido decreto legislativo especifica que las iniciativas privadas se realicen sobre proyectos de inversión en activos, precisando además en su artículo 15º que en el curso de dicho procedimiento de inversión y en el acto de declaratoria de interés que se define, entre otros puntos: **i)** el objeto y alcance del proyecto de inversión; **ii)** bienes y/o servicios públicos sobre los cuales se desarrollará el proyecto; **iii)** modalidad contractual; **iv)** monto referencial de la inversión, etc. Dichos compromisos pasan a ser obligatorios (ley entre las partes) una vez que se suscribe el contrato de adjudicación del proyecto;

14.12 Señala que, cuando la resolución de la SBN aprueba la transferencia para desarrollar un proyecto en el marco de una inversión privada se está autorizando a que el diseño final del proyecto conforme a la zonificación, el cronograma de ejecución, etapas, monto de inversión del proyecto y demás condiciones, se fijen al desarrollarse el proceso de adjudicación de la iniciativa privada, conforme a lo establecido en los artículos 14º y 15º y siguientes del Decreto Legislativo n.º 1012, no correspondiendo a las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales ni la SBN intervenir en esos detalles;

14.13 Argumenta que, luego de realizado el procedimiento correspondiente, y con conocimiento de las entidades SBN, Contraloría General de la República y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adjudica el proyecto a mi representada, suscribiéndose la Escritura Pública del Contrato de Participación de la Inversión Privada, Venta de Activos del Proyecto de Habilitación Urbana el 21 de agosto de 2013, inscribiéndose tal acto en la partida correspondiente a “el predio”;

14.14 Señala que se debe considerar que el cuarto párrafo del numeral 7.5 de “la Directiva” establece si el programa o proyecto está previsto para ejecutarse por terceros, la obligación central está referida a que el adquirente de “el predio” presente en el plazo de dos (02) años, contados desde la notificación de la resolución, “el contrato de adjudicación o concesión debidamente inscrito en la partida registral respectiva, pues es allí donde se desarrolla el detalle de cómo y cuándo se cumplirá;

14.15 Argumenta que, “la Municipalidad” mantuvo comunicación constante con la SBN respecto a la Iniciativa Privada, prueba de ello es que mediante Oficio n.º 1403-2014/SBN-DGPE-SDS la SBN solicitó a dicha comuna copia certificada del expediente administrativo del Contrato de Participación de la Inversión Privada de Venta de Activos del Proyecto, siendo que dicha municipalidad cumplió con

presentar lo requerido mediante S.I. n.º 15362-2014. Es decir, “la Municipalidad” cumplió con comunicar la transferencia de “el predio” a la SBN dentro del plazo de ley, por lo que se da por cumplido con esta finalidad;

De la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana

14.16 Señala que, siendo que la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad” se realizó para ser ejecutada por terceros en el marco de una iniciativa privada, el contenido final del proyecto se fijó en el Acuerdo de Concejo Municipal n.º 045-2012-MDSR del 05 de noviembre de 2012 (con el que se declara de interés la iniciativa) y en el contrato de adjudicación de la iniciativa privada, en el que se comprometió a ejecutar una habilitación urbana y construcción simultánea de 2604 unidades inmobiliarias respetando los parámetros urbanísticos establecidos en el plano de zonificación a aprobarse (ver numeral 2.11 de la cláusula segunda);

14.17 Argumenta que, el plazo para ejecutar el proyecto es de cinco (5) años contados desde la firma del contrato (ver numeral 11.5 de la cláusula décimo primera), plazo que podría suspenderse ante caso fortuito o fuerza mayor. Precisa que, el plazo para ejecutar la habilitación urbana con el inversionista tercero no puede contabilizarse desde la fecha de la transferencia de “el predio” a “la Municipalidad”, sino desde la firma del contrato de adjudicación del predio a “Vitalika S.A”, lo cual ocurrió el 21 de agosto de 2013, debido a que a partir de dicha fecha el adjudicatario está en la posibilidad de tramitar sus licencias de habilitación. Además, indica que, el cronograma de ejecución del proyecto y sus plazos se ha señalado en el contrato de adjudicación de iniciativa privada en el marco del Decreto Legislativo 1202;

14.18 Indica que, una vez adquirido “el predio” por “Vitalika S.A” se gestionaron las siguientes autorizaciones y permisos: **i)** La Resolución de Gerencia n.º 001-2014-MDSR/GDUyE del 07 de enero de 2014 se aprobó el proyecto precisando que dicha habilitación está conformada por dos sectores: El Sector I con 177 653.53 m² y el Sector II con 193 705.25 m², quedando este último pendiente de habilitar por ser PTP; **ii)** La Resolución de Gerencia n.º 085-2015-MDU/MDSR del 04 de junio de 2015, mediante la cual se aprueba el Proyecto Integral de Habilitación Urbana Especial de Tipo 5 con construcción simultánea “Las Lomas de Autódromo” bajo el Programa de Financiamiento Mi Vivienda y la ejecución de obras por etapas del Sector I; y, **iii)** La factibilidad de servicios de agua y alcantarillado para 2800 departamentos (Carta n.º 016-2016 de SEDAPAL) y de Energía Eléctrica (Factibilidad n.º EC 1228285 de EDELNOR), para toda la urbanización, Las Lomas de Autódromo Sector I);

14.19 Manifiesta que, se han iniciado obras con movimiento de tierra, trazado de la vía conforme al plazo del trazado y lotización del proyecto, en el Sector I que cuenta con zonificación RDM a la fecha se ha construido lo siguiente: **i)** En la Manzana “A” ocho (08) edificios (108 departamentos de 1 y 3 dormitorios y 36 estacionamientos de uso exclusivo), que cuenta con Resolución de Recepción de Obra y Conformidad Obra y Fábrica n.ºs: 234 y 260-2016-GDU/DDRS, respectivamente, inscritas en la SUNARP); **ii)** En la Manzana “O” de la III Etapa, dos (02) edificios (38 departamentos y 17 estacionamientos), que cuenta con Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 168-2017-GDU/MDSR del 08 de noviembre de 2017; **iii)** La Manzana “Ba, Bb y de la II y IV Etapa del Sector I, ha sido aprobado mediante Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 181-2016-GDU/MDSR; **iv)** respecto a las vías se ejecutado el trazo y nivelación de la vía de acceso desde la avenida Alejandro, de la calle 3 al acceso al edificio de a Mz A, la continuación de la calle 3 y de la avenida 1. Asimismo, se ha ejecutado un cerco perimetral frontal y se han construido veredas y buzones de alcantarillado en la calle hasta la avenida 12;

15. Que, posteriormente a los descargos presentados por “Vitalika S.A” se advirtió que “la SDS” llevó a cabo una supervisión de “el predio” el 12 de febrero de 2020, para ello realizó una inspección a efectos de determinar si “la Municipalidad” viene cumpliendo con la finalidad para lo cual fue transferido el mismo; en consecuencia de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0066-2020/SBN-DGPE-SDS del 20 de febrero de 2020 (fojas 1024), panel fotográfico (fojas 1026), plano de diagnóstico – ubicación (foja 1029) que sustentaron a su vez el Informe de Brigada n.º 069-2020/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo de 2020 (fojas 953), donde se determinó lo siguiente:

“(...)

El predio se encuentra delimitado casi en su totalidad por un cerco de bloques de concreto prefabricado y palos con alambre de púas y mallas metálicas, dentro del cual se pudo observar en parte del área inspeccionada la existencia de edificaciones de material noble constituidas por 10 edificios de cinco (05) pisos cada uno, los mismos que se encuentran en regular estado de conservación contando con todos los servicios básicos, de los cuales ocho (08) se encuentran habitados y los restantes no cuentan con acabados (sin puertas ni ventanas), también se pudo apreciar muros de piedras, veredas, columnas de concreto con mallas metálicas que rodean los edificios señalados, así como una carretera de tierra compactada, postes de concreto de alumbrado público y módulos de madera con el uso de almacenes de material de construcción, todas estas edificaciones e instalaciones forman parte del proyecto residencial “Las Lomas del Autódromo” (...).

Respecto del área restante se pudo observar un vías asfaltada que cruza el predio, así como un área ocupada por terceros (los cuales por versión del secretario general del Asentamiento Humano Nueva Estrella los terceros ocupantes forman parte del Asentamiento Humano Nueva Estrella) contando con aproximadamente 53 módulos de madera y 02 edificaciones de material de noble distribuidas en cuadro (04) manzanas de las cuales aproximadamente el 25% cuenta con el servicio de energía eléctrica y el 100% no cuenta con el servicio de agua y desagüe; asimismo, también pudo apreciar dentro del área ocupada por terceros la existencia de postes de alumbrado público y vías tipo trocha carrozable, en el momento de la inspección se acercó el Sr. Assier Hexon Agreda Matienzo secretario General del AA.HH Nueva Estrella, quien manifestó que dichas ocupaciones tienen más de seis (06) años y que a la fecha están realizando los trámites ante Cofopri para su titulación.

(...).”

16. Que, adicionalmente, de acuerdo con lo indicado en el Informe de Brigada n.º 069-2020/SBN-DGPE-SDS, “la SDS” mediante el Oficio n.º 305-2020/SBN-DGPE-SDS del 17 de febrero de 2020, notificado el 18 de febrero de 2020 (fojas 1022), comunicó a “Vitalika S.A.” que se realizó la inspección inopinada de “el predio”, para lo cual se remitió copia del Acta de Inspección n.º 049-2020/SBN-DGPE-SDS. Asimismo, “la SDS” informó que mediante Oficio n.º 306-2020/SBN-DGPE-SDS del 17 de febrero de 2020 (fojas 1023), notificado el 17 de febrero de 2020, comunicó a “la Municipalidad”, entre otros, que se realizó una supervisión inopinada sobre “el predio”, remitiendo para tal efecto copia del acta en mención, en virtud del literal i) del numeral 7.2.1.4 de “la Directiva de Supervisión”;

17. Que, en virtud de la supervisión realizada el 12 de febrero de 2020 por “la SDS”, la cual se realizó posteriormente a la emisión del Oficio n.º 271-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de enero de 2020, con el cual esta Subdirección requirió descargos a “Vitalika S.A.C”, se determinó que correspondía solicitar ampliar dichos descargos; por tal motivo, mediante Oficio n.º 6062-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de diciembre de 200 (fojas 1293) se requirió a la referida empresa los descargos correspondientes, de conformidad con el artículo 70 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 9.5 de “la Directiva”; para tal efecto, se remitió la Ficha Técnica n.º 0066-2020/SBN-DGPE-SDS del 20 de febrero de 2020 (fojas 1294) y Ficha n.º 420-2017/SBN-DGPE-SDS del 01 de marzo de 2017 (fojas 1295) emitidas por “la SDS”, otorgándose el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia, para presentar lo requerido. Cabe indicar que el oficio referido fue válidamente notificado, habiendo sido recepcionado el 14 de diciembre de 2020 (fojas 1293);

18. Que, dentro del plazo otorgado, mediante escrito presentado el 05 de enero de 2021 [(S.I. n.º 00136-2021) fojas 1347], “Vitalika S.A.” presentó sus descargos, siendo estos lo mismos que los señalados en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, los cuales serán evaluados en los párrafos siguientes. Asimismo, dicha empresa solicitó fecha para presentar un informe oral, la cual se llevó a cabo el 29 de enero de 2021;

19. Que, asimismo, en la medida que el presente procedimiento se viene tramitando contra “la Municipalidad”, mediante Oficio n.º 06063-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de diciembre de 2020 (fojas 1296), se requirió a dicha comuna presentar los descargos correspondientes, de conformidad con el artículo 70 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 9.5 de “la Directiva”, para tal efecto se remitió la Ficha Técnica n.º 0066-2020/SBN-DGPE-SDS del 20 de febrero de 2020, otorgándose el plazo de 15 días hábiles, más el término de la distancia, para presentar lo requerido. Cabe indicar que el oficio en mención fue válidamente notificado, habiendo sido recepcionado el 11 de diciembre de 2020 (fojas 1296);

20. Que, dentro del plazo otorgado, mediante Oficio n.º 001-2021-SGOPYC-GDU-MDC del 05 de enero de 2021 [S.I. N.º 00176-2021 (fojas 1463)], “la Municipalidad” presentó los descargos solicitados. Para tal efecto adjuntó, entre otros, lo siguiente: **i)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 001-2014-MDRS/GDUyE del 07 de enero de 2014 (fojas 1464); **ii)** copia simple de la Resolución n.º 085-2015-GDU/MDSR del 04 de junio de 2015 (fojas 1467); **iii)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 136-2015-GDU/MDRS del 17 de septiembre de 2015 (fojas 1472); **iv)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 163-2015-GDU/MDSR del 06 de noviembre de 2015 (fojas 1473); **v)** copia simple de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 234-2016-GDU/MDSR del 04 de agosto de 2016 (fojas 1474); **vi)** copia simple de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 181-2017-GDU/MDSR del 12 de diciembre de 2017 (fojas 1475); **vii)** copia simple de la Resolución de Gerencia n.º 020-2020/GDU-MDRS del 07 de octubre de 2020 (fojas 1476); y, **viii)** copia simple de la Resolución de Licencia de Edificación n.º 069-2017-GDU/MDSR del 04 de mayo de 2017 (fojas 1477). Asimismo, “la Municipalidad” presentó sus descargos, argumentando lo siguiente:

Con respecto a la Licencia de Habilitación Urbana

20.1 Indica que, mediante Resolución de Gerencia n.º 001-2014-MDRS/GDUyE del 04 de junio de 2015, se aprobó la Habilitación Urbana Especial para uso residencial de Densidad Media – RDM, denominada Autódromo – Sector I de conformidad con el plano de lotización.

20.2 Señala que, mediante Resolución de Gerencia n.º 085-2015-MDSR/GDUyE del 04 de junio de 2015 se resolvió aprobar el Proyecto de Integral de Habilitación Urbana Especial de Construcción Simultánea 5 (Programa de Financiamiento Mivivienda) de “el predio”.

20.3 Manifiesta que, mediante Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 234-2016-GDU/MDRS del 04 de agosto de 2016, se aprobó la recepción de obras de la I Etapa del Sector I de la Habilitación Urbana de conformidad con los planos del proyecto de Urbanización Las Lomas de Autódromo – Sector I – I Etapa.

20.4 Argumenta que, a través de la Resolución de Obras de Habilitación Urbana n.º 168-2017-GDU/MDSR del 08 de noviembre de 2017, se aprobó la recepción de obras de la Habilitación Urbana de la manzana O de la III Etapa del Sector del proyecto de Urbanización Las Limas del Autódromo – Sector I – III Etapa.

20.5 Indica que, mediante Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana n.º 181-2017-GDU/MDRS del 12 de diciembre de 2017, se aprobó la Recepción de obras de la II Etapa y IV Etapa del Sector I de Habilitación Urbana del Proyecto de Urbanización Las Lomas de Autódromo – Sector I;

Con respecto a la Licencia de Edificación

20.6 Señala que, mediante Resolución de Licencia de Edificación n.º 134-2014-MDRS/GDUyE, se emitió la licencia para el proyecto de Habilitación Urbana “Las Lomas de Autódromo”.

20.7 Manifiesta que, Resolución de Licencia de Edificación n.º 069-2017-GDU/MDRS, se emitió la licencia para el proyecto de Habilitación Urbana “Las Lomas de Autódromo”, para la Mz O Lote 1 – 2.

20.8 Mediante Resolución de Gerencia n.º 020-2020/GDU-MDRS del 07 de octubre de 2020, se aprobó la revalidación de la Licencia de Edificación, para el predio ubicado en la Mz O Lote 1 de la Urb. Las Lomas de Autódromo.

De las acciones realizadas por “la SDAPE” para conocimiento de otros terceros legitimados

21. Que, habiéndose solicitado los descargos correspondientes a “la Municipalidad” y a “Vitalika S.A.C”, siendo este último realizado en virtud de “la Sentencia”, la cual se sustenta, entre otros, en el numeral 69.1 del artículo 69 del “TUO de la LPAG” que prescribe: “*Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos*

derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados"; asimismo, en el numeral 69.3 del precitado marco normativo, el cual señala que: *“Los terceros pueden apersonarse en cualquier estado del procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones de los participantes en él”*, esta Subdirección consideró que corresponde también hacer de conocimiento del presente procedimiento a otros terceros legitimados, a fin que, de ser el caso, puedan apersonarse al mismo;

22. Que, en el caso en concreto, se determinó que parte de “el predio” había sido independizado en diversas partidas registrales, siendo algunas de estas adquiridas por terceras personas, quienes habían inscrito sus derechos de propiedad en los registros públicos. En tal sentido, en virtud del marco legal señalado en el párrafo precedente, toda vez que los propietarios en mención tienen derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados con la decisión a emitirse, se les hizo de conocimiento el procedimiento de reversión de “el predio” mediante los Oficios n^{ROS} 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 6183, 6184, 6185, 6186, 6187, 6188, 6189, 6190-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de diciembre de 2020 (fojas 1298 a 1343), los cuales fueron dirigidos a: **i)** Edgar Rojas De Los Santos, **ii)** Jorge Chávez Bazán, **iii)** Carlos Acurio Bruffau, **iv)** Álvaro Gálvez Retamozo, **v)** José Dacal Salgado, **vi)** Lucrecia Becerra Polo, **vii)** la sociedad conyugal conformada por Jaqueline Acurio de Miranda y Néstor Miranda Kuwae, **viii)** Mariela Carranza Guerra, **ix)** la sociedad conyugal conformada por Alejandro Rufino Pinto Alegre y Estela Cometivos Arimuya de Pinto, **x)** José Villanueva Jiménez, **xi)** Filiberto Torres Villavicencio, Carlos Cruz Cabrera, **xii)** la sociedad conyugal conformada por Ricardo Lazarte Albuja y María Ramos Naveros, **xiii)** Montero Placas SAC, representado por su Gerente General Wilfredo Montero Orteaga, **xiv)** Roberto Tito Salazar, **xv)** Martha Quiñonez Paz, respectivamente.

23. Que, los precitados oficios fueron diligenciados a las direcciones consignadas en cada partida registral independizada de “el predio”, ubicadas en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; a excepción del Oficio n.º 06188-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 1336), el cual fue dirigido a Montero Placas SAC, el cual fue diligenciado a la dirección consignada en su registro único contribuyente, habiendo sido válidamente notificado; y, el Oficio n.º 06190-2020/SBN-DGPE-SDAPE, dirigido a Martha Quiñonez Paz (fojas 1342), el cual fue diligenciado al domicilio consignado a su documento nacional de identidad, habiendo sido notificado bajo puerta.

24. Que, a mayor precisión, se debe indicar que los oficios señalados en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución, fueron recepcionados por el señor Elyazar Serna Huamaní el 16 de diciembre de 2020, quien señaló ser secretario, asimismo, se advirtió que en los cargos de los oficios en mención se dejó constancia de la característica del domicilio en el cual se realizaba la notificación: casa blanca de dos pisos. Al respecto, mediante Memorando n.º 00126-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de enero de 2021 (fojas 1482), esta Subdirección requirió a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante “la UTD”) volver a notificar los oficios precitados, toda vez que se determinó que quién los recepcionó no tenía vinculación con las personas a quienes habían sido dirigidos. No obstante, mediante Memorando de Brigada n.º 244-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 1486) se dejó sin efectos el requerimiento realizado a “la UTD”, ya que, se determinó que correspondía hacer de conocimiento del presente procedimiento de reversión a los propietarios inscritos de las partidas independizadas de “el predio”, a su domicilio consignado en su documento nacional de identidad;

25. Que, por lo antes expuesto, se procedieron a emitir nuevos oficios, siendo estos los siguientes: 679, 680, 681, 682, 683, 684 y 685, 686, 688, 689, 690, 691, 692 y 693, 694, 695-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de febrero de 2021 (fojas 1497 a 1525), los mismos que fueron diligenciados a Edgar Rojas de Los Santos, Jorge Chávez Bazán, Álvaro Gálvez Retamozo, José Dacal Salgado, Lucrecia Becerra Polo, la sociedad conyugal conformada por Jaqueline Acurio de Miranda y Néstor Miranda Kuwae, María Carranza Guerra, la sociedad conyugal Alejandro Pinto Alegre y Estela Arimuya de Pinto, José Villanueva Jiménez, Filiberto Torres Villavicencio, Carlos Cruz Cabrera, la sociedad conyugal conformada por Ricardo Lazarte Albuja y María Ramos Naveros; y, Roberto Tito Salazar,

respectivamente. Cabe indicar que los oficios, en mención fueron válidamente notificados, a excepción de lo Oficio n° 682-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 1503), el cual fue devuelto por el courier al no ubicarse el número de interior de predio; asimismo, el Oficio n° 686-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 1508 y 1509), el cual fue devuelto al no poder ubicar el número del predio, siendo esto último ratificado por la UTD de esta SBN mediante Memorando n.° 267-2021/SBN-GG-UTD del 04 de marzo de 2021 (fojas 1537);

26. Que, en relación de los oficios anteriormente señalados que no fueron notificados, se debe indicar que, respecto del Oficio n° 682-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se realizó su publicación en el diario oficial "El Peruano" y otro diario de mayor circulación el 10 de marzo de 2021, conforme lo comunicado por "la UTD" mediante Memorando n.° 289-2021/SBN-GG-UTD (fojas 1546); asimismo, el Oficio n.° 686-2021/SBN-GG-UTD también fue publicado en los diarios antes descritos el 13 de marzo de 2021, de acuerdo a indicado por "la UTD" mediante Memorando n.° 315-2021/SBN-GG-UTD del 15 de mayo de 2021 (fojas 1548);

27. Que, por otro lado, se determinó que el señor Carlos Acurio Bruffau, identificado también como propietario de tres predios independizados de "el predio", tenía como domicilio los Estados Unidos, según lo consignado en su documento nacional de identidad; motivo por el cual, previamente a realizar acciones para la notificación al exterior, mediante Memorando n.° 363 y 541-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 03 y 17 de febrero (fojas 1526 y 1529), respectivamente, se requirió a "la UTD" información respecto del domicilio consignado por dicha persona cuando presentó la Solicitud de Ingreso n.° 01038-2021 correspondiente a una solicitud de acceso a la información. Al respecto, mediante Memorando n.° 206, 207-2021/SBN-GG-UTD del 17 de febrero de 2021 (fojas 1530 y 1532) y Memorando n.° 212-2021/SBN-GG-UTD del 18 de febrero de 2021 (fojas 1533), "la UTD" indicó la dirección que señor Carlos Acurio consignó a efectos de realizarse notificaciones. En tal sentido, se procedió a emitir el Oficio n.° 1439-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2021 (fojas 1534) con el cual se hace de conocimiento el procedimiento de reversión de "el predio", dirigido a Carlos Acurio Bruffau, el cual fue válidamente notificado;

28. Que, por otro lado, esta Subdirección emitió el Oficio n.° 06409-2020/SBN-DGPE-SDAPE el 22 de diciembre de 2020 (fojas 1344), dirigido a los propietarios de las partidas independizadas de "el predio" que no se encuentran inscritos en los registros públicos, respecto de los cuales no se tiene domicilio cierto a notificar; razón por la cual, se procedió a realizar su publicación en el diario oficial "El Peruano" y en otro de mayor circulación (diario Expreso) el día 02 de enero de 2021, conforme lo indicado por "la UTD" mediante Memorando n.° 00123-2021/SBN-GG-UTD del 28 de enero de 2021 (fojas 1485) y Memorando n.° 0036-2021/SBN-GG-UTD del 11 de enero de 2021 (fojas 1478), respectivamente;

29. Que, de los oficios remitidos a los terceros legitimados a través de los cuales se hace de conocimiento el procedimiento de reversión, únicamente el señor Alejandro Rufino Pinto Alegre ^[6], propietario de los predios inscritos en las partidas n^{ROS}: 13805168 y 13805179 del Registro de Predios de Lima, los cuales han sido independizados de "el predio", mediante escrito s/n [(S.I. n.° 05453-2021) fojas 1538] se manifestó respecto el proceso de reversión de "el predio", indicando lo siguiente: **i)** señala que, el 18 de diciembre del 2017, conjuntamente con su cónyuge, adquirieron los predios inscritos en las partidas 13805168 y 13805179 del Registro de Predios de Lima; los cuales se encuentran debidamente independizados de "el predio" y fueron entregados con la formalidades de ley, máxime si su derecho de propiedad se encuentra inscrito en el Registro Predial de Lima y como consecuencias de ello existe la presunción erga omnes que es de conocimiento público; **ii)** indica que, le preocupa el accionar de la SBN, por cuanto ha podido comprobar que ha anotado en las partidas de los inmuebles de su propiedad la inscripción de la reversión, hecho que le está causando gran perjuicio económico y moral; ya que no le permite disponer de dichos predios con las formalidades de ley, y no se ha considerado la presunción de buena fe registral, con la que no se puede revertir su propiedad; y, **iii)** señala que, sin perjuicio de lo expuesto, se guarda el derecho a acudir a la autoridad judicial correspondiente a fin de salvaguardar sus intereses patrimoniales;

30. Que, habiéndose realizado las acciones correspondientes para que “La Municipalidad” contra quien se evaluando el presente procedimiento de reversión, “Vitalika S.A” y los propietarios inscritos y no inscritos en los registros públicos (terceros legitimados) de los predios independizados de “el predio”, presenten los descargos correspondientes o se manifiesten respecto del presente procedimiento, habiendo precluido las etapas de notificación, corresponde evaluar el fondo del procedimiento de reversión;

Respecto de la transferencia de “el predio” efectuada por “la SDDI”

31. Que, sobre el caso en concreto, mediante la Resolución n.º 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 05 de septiembre de 2011 (en adelante “la Resolución”), “la SDDI” aprobó en su artículo 1º la transferencia predial a título gratuito de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, para la **ejecución del proyecto de habilitación urbana denominado “El Autódromo”**, disponiendo que dicha comuna deberá realizar las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto. Asimismo, el artículo 3 de “la Resolución” dispuso otorgar el **plazo máximo de 04 años contados a partir de la notificación de mencionada resolución, para el cumplimiento de la finalidad, bajo sanción de reversión a favor del Estado**, en caso de incumplimiento (fojas 412). Cabe indicar que, dicha resolución fue notificada el 05 de septiembre de 2011, según cargo de notificación n.º 315-2011/SBN-SG-UTD del 05 de septiembre de 2011, por lo que el plazo para el cumplimiento de dicha finalidad venció el 05 de septiembre de 2015;

32. Que, es preciso indicar que en el artículo 2º de la resolución de transferencia antes señalada se dispuso como obligación que “la Municipalidad”, una vez efectuada la disposición en venta de los lotes habilitados, deberá depositar en las cuentas del tesoro público el 50% del valor comercial de cada lote vendido, comunicando de este hecho a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en un plazo no mayor de 15 días de realizado el depósito (fojas 413);

33. Que, revisado el décimo tercer considerando de “la Resolución” se verificó que la transferencia de “el predio” se realizó a favor de “la Municipalidad”, a efectos que ejecute el proyecto de habilitación urbana denominado “el Autódromo” con participación privada, para lo cual deberá tener en consideración las disposiciones del Decreto Legislativo n.º 1012, que aprueba la Ley Marco de Asociaciones Público Privadas para la generación de empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de procesos de promoción de la inversión privada (en adelante el “D.L. n.º 1012”) y su reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 146-2008-EF (actualmente derogado);

34. Que, en tal sentido, mediante Escritura Pública del 21 de agosto de 2013, “la Municipalidad” adjudicó “el predio” a favor de la empresa Consorcio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Bancho Zavala S.A.C (hoy Vitalika Constructora S.A), información que se publicita en los asientos C0003 y C0005 de la partida n.º 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima;

35. Que, de lo señalado en los párrafos precedentes, esta Subdirección determinó que se transfirió “el predio” a favor de “la Municipalidad”, habiéndose establecido en “la Resolución” como **finalidad que ejecute el proyecto de habilitación urbana denominado “el Autódromo”**, lo cual fue establecido en el artículo 1 de “la Resolución”, para tal efecto, se otorgó el plazo máximo de 04 años, bajo sanción en caso de incumplimiento, plazo fue establecido en el artículo 3 de “la Resolución”. Asimismo, esta Subdirección determinó que en “la Resolución” se impusieron dos **obligaciones** a “la Municipalidad”:

i) realizar las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto, obligación establecida en el artículo 1º de “la Resolución” y derivada de su décimo considerando; y, **ii)** depositar en las cuentas del tesoro público el 50% del valor comercial de cada lote vendido, un vez que “la Municipalidad” efectúe la disposición en venta de los lotes habilitados, lo cual debe ser comunicado a la SBN en un plazo no mayor de 15 días de realizado el depósito, obligación establecida en el artículo segundo de “la Resolución” y derivada de su séptimo considerando. De acuerdo lo indicado, corresponde determinar los alcances de la finalidad y de las obligaciones impuestas, a efectos de determinar si “la Municipalidad” cumplió con las mismas;

I) Respecto del cumplimiento de la finalidad para lo cual se transfirió “el predio

36. Que, de acuerdo a lo señalado en el numeral 9.5) de “la Directiva” el procedimiento de reversión se inicia con la emisión del Informe Preliminar emitido por “la SDS”, en el cual se plasme la evaluación técnico legal realizada y se concluya que se ha incumplido con la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal; dicho informe se sustenta en la inspección técnica que “la SDS” realiza al predio estatal transferido;

37. Que, en tal sentido, mediante Informe Preliminar n.º 069-2020/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo de 2020 emitido por “la SDS” (fojas 953) y derivado a “la SDAPE” mediante Memorando n.º 488-2020/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo de 2020 (fojas 952), se determinó respecto de las ocupaciones en “el predio” que existe lo siguiente:

a) “Edificaciones de material noble constituidas por 10 edificios de cinco (05) pisos cada uno, el cual corresponde a la I y III Etapa del Sector O, los mismos que se encuentran en regular estado de conservación contando con todos los servicios básicos, de los cuales ocho (08) se encuentran habitados y otros no cuentan con acabados (sin puertas ni ventanas) (...)”. “Cabe señalar que, según la Partida n.º 12409125 del Registro de Predios de Lima, obran inscritas la recepción de obras de Habilitación Urbana del Sector I – I, II, III y IV Etapa, sobre las áreas de 8 114,85 m², 4 201,73 m²; 12 113,60 m² y 21 441,65 m² respectivamente, con un área total de 45 871,83 m²; y que gráficamente cuenta con un área de 45 904,99 m²; asimismo, se pudo observar que en la Etapa II y IV Etapa del Sector I, no cuenta con edificaciones, pistas, ni veredas”.

b) Un área de 12 754,24 m² que viene siendo ocupada por terceros (los cuales por versión del Secretario General del AAHH. Nueva Estrella, estos formarían parte del ASHH. Nueva Estrella), contando aproximadamente con 53 módulos de madera y 02 edificaciones de material noble distribuidas en cuatro manzanas (...)”. “(...) también se pudo apreciar dentro del área ocupada la existencia de postes de alumbrado público y vías de tipo trocha carrozable, durante la inspección se acercó el Sr. Hexon Agrega Matienzo, Secretario General del AA.HH. Nueva Estrella, quien manifestó que dichas ocupaciones tienen más de 06 años y que a la fecha están realizando los trámites ante COFOPRI para su titulación.

c) Un área de 2 497,76 m² que viene siendo ocupada por una vía asfaltada que cruza parte de “el predio”; y,

d) Un área de 310 181,79 m² que se encuentra libre, sin edificaciones, sin pistas, ni veredas.

38. Que, asimismo, de acuerdo a lo señalado en el informe citado en el párrafo precedente, obra inscrito en el asiento B0002 de la partida n.º 12409125 del Registro de Predios de Lima, la anotación preventiva del Proyecto Integral de Habilitación Urbana Especial, cuya área total es de 371 338,78 m², la misma que está conformada por dos Sectores: **i) Sector I**, que cuenta con un área de 176 536,40 m², conformado por 12 Etapas; y, **ii) Sector II**, que cuenta con un área de 194 802,38 m²;

39. Que, cabe precisar que, respecto el **Sector I** cuenta con inscripción de recepción de obras en las Etapas I al IV, conforme obra inscrito en los asientos B0003 y B0004 de la referida partida n.º 12409125, las cuales se detallan a continuación: **a) I Etapa** cuenta con un área de 8 114,85 m²; **b) II Etapa** cuenta con un área de 12 113,60 m²; **c) III Etapa** cuenta con un área de 4 201,73 m²; y, **d) IV Etapa** cuenta con un área de 21 441,65 m². En tal sentido, el área total de Recepción de Obras inscrita es de **45 871,83 m², sin embargo, conforme a la información recopilada de los títulos archivados de la SUNARP, se determinó que gráficamente el área total con recepción de obras es de 45 904,99 m².**

40. Que, al respecto, se debe tener en cuenta que conforme el numeral 1 del artículo 3° del TUO de la Ley n.° 29090, “la Habilitación Urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano mediante la ejecución de obras (...)”; asimismo, el artículo 19 del mismo cuerpo normativo, establece que: “*una vez concluidas las obras de Habilitación Urbana se solicita la recepción de las mismas*”, de lo cual se infiere que “la Municipalidad” viene cumpliendo parcialmente con la finalidad establecida en el artículo primero de “la Resolución”, puesto que solo existe Recepción de Obras de Habilitación Urbana inscrita de **45 871, 83 m²**, mientras que del área restante correspondiente a un área gráfica de **325 433,79 m²** existe ocupación de terceros en un área de 12 754,24 m², ocupación de una vía asfaltada en un área de 2 497,76 m²; y un área de 310 181,79 m² que se encuentra libre sin edificaciones;

41. Que, en el caso en concreto, se advirtió que el 21 de agosto de 2013, “la Municipalidad” adjudicó “el predio” a “Vitalika S.A”, con la finalidad de ejecutar el proyecto de habilitación urbana denominado “el Autódromo”, el cual, de acuerdo al Informe Preliminar n.° 069-2020/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo de 2020 emitido por “la SDS” se ha cumplido parcialmente respecto del área inscrita de **45 871, 83 m²** (área gráfica de 45 904,99 m², la cual fue aclarada con el Plano n.° 758-2021/SBN-DGPE-SDS que corresponde a un área gráfica de 45 905,19 m²), **puesto sobre la misma existe Recepción de Obras de Habilitación Urbana**; mientras que, respecto del área restante correspondiente a un área gráfica de **325 433,79 m²** (aclarado con el Plano n.° 758-2021/SBN-DGPE-SDS que corresponde a un área gráfica de 325 433, 59 m²) **se ha incumplido con la finalidad**, pues sobre dicha área no existe habilitación urbana recepcionada. Cabe precisar que, con respecto al área sobre la cual se viene incumpliendo con la finalidad, esta Subdirección ha determinado^[7] que corresponde al área inscrita de **325,466.95 m²**, toda vez que sumada esta con el área inscrita que cuenta con recepción de obra de 45 871,83 m² da un total de 371 338,78 m², la cual coincide con el área de “el predio” que fue materia de transferencia a favor de “la Municipalidad”.

II) Respetto de las obligaciones señaladas en “la Resolución”

42. Que, conforme se indicado en el trigésimo quinto considerando de la presente resolución, en “la Resolución” se impusieron dos obligaciones a “la Municipalidad”: **i)** realizar las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto; y, **ii)** depositar en las cuentas del tesoro público el 50% del valor comercial de cada lote vendido, un vez que “la Municipalidad” efectúe la disposición en venta de los lotes habilitados, comunicando de este hecho a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en un plazo no mayor de 15 días de realizado el depósito;

En relación a realizar las gestiones para adecuar la zonificación con el proyecto de habilitación urbana “el Autódromo”

43. Que, obra adjunto al Informe Preliminar n.° 069-2020/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo de 2020 emitido por “la SDS” el Plano Diagnóstico n.° 643-2020/SBN-DGPE-SDS del 26 de febrero de 2020 (fojas 1029) precisado con plano n.° 758-2021/SBN-DGPE-SDS (fojas 1719), a través del cual dicha Subdirección indica que parte de “el predio” tiene zonificación Residencial de Densidad media – RDM; mientras que, la otra parte de “el predio” tiene zonificación de Protección y Tratamiento Paisajista – PTP. Cabe precisar que el área indicada en dicho plano se refiere el área grafica.

44. Que, es preciso señalar que, en el décimo considerando de “la Resolución” se indicó que “el predio” tenía zonificación PTP y OU, habiéndose establecido la obligación realizar gestiones para el cambio de zonificación sobre todo “el predio” para adecuarlo a la ejecución del proyecto de habilitación urbana “el Autódromo”;

45. Que, al respecto, se debe indicar que el **07.05.2011**, a través de la Ordenanza N° 1524-MML se estableció: Modificar el Plano de Zonificación del distrito de Santa Rosa, aprobado mediante Ordenanza N° 1085-MML del 26-10-2007 del terreno calificado como Otros Usos – Autódromo Santa Rosa “Henry Bradley” (OU) a Residencial de Densidad Media (RDM) ubicado en la Parcelación Semi Rústica Campomar.

46. Que, es preciso señalar que, “la Resolución” con la cual se aprobó la transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad” fue emitida el **05.09.2011**, es decir posteriormente a la aprobación de la Ordenanza N° 1524-MML, por lo que no correspondía haber establecido en “la Resolución” que parte de “el predio” tenía zonificación de OU, por cuanto ya estaba vigente en ese sector la zonificación RDM. Por lo anteriormente expuesto, se debe tener por no puesta la obligación de realizar las gestiones para adecuar la zonificación al ámbito urbano compatible con la ejecución del proyecto de habilitación urbana “el Autódromo” sobre la parte de “el predio” que tenía la zonificación de RDM, pues esta ya era compatible con dicho proyecto.

47. Que, sin embargo, parte de “el predio” tenía zonificación PTP, respecto de la cual si correspondía haber realizado las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto.

48. Que, al respecto, en el caso en concreto, se ha tomado conocimiento que mediante Ordenanza n.° 1988 del 08 de septiembre del 2016, la Municipalidad Metropolitana de Lima, entidad competente, declaró desfavorable la petición del cambio de zonificación respecto del área de “el predio” que tiene como zonificación PTP a RDM solicitada por “la Municipalidad” y “Vitalika S.A”. Siendo así, se verifica que “la Municipalidad” cumplió con realizar las gestiones correspondientes para adecuar la ejecución del proyecto de habilitación urbana a zonificación RDM; no obstante, al haberse obtenido un resultado desfavorable resulta un imposible ejecutarse el proyecto de habilitación urbana respeto de dicha área, por lo tanto, se debe revertir la misma no por el incumplimiento de la obligación sino por el incumplimiento de la finalidad, la cual no se puede ejecutar debido a que el proyecto no es compatible con la zonificación.

En relación al depósito del 50% del valor de la venta de “el predio”

49. Que, conforme el artículo segundo de “la Resolución” se estableció como obligación que “la Municipalidad”, que una vez efectuada la disposición en venta de los lotes habilitados, deberá depositar en las cuentas del tesoro público el 50% del valor comercial de cada lote vendido comunicando de este hecho a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en un plazo no mayor de 15 días de realizado el depósito; sin embargo, ello no guarda relación con lo dispuesto en el séptimo párrafo de la parte considerativa de “la Resolución”, siendo que en este se indica que, “si las entidades a quien se transfiere un predio estatal obtienen un beneficio económico producto de la transferencia deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% del área restante a favor de los citados gobiernos”, conforme al artículo 64 de “el Reglamento”. En tal sentido, toda vez que la comuna edil al haber transferido “el predio” a través de la compraventa elevada a escritura pública el 21 de agosto de 2013^[8] a favor de “Vitalika S.A”, es decir, antes de haber vencido el plazo para el cumplimiento de la finalidad y al haber obtenido un beneficio económico, correspondía entregar a favor del Estado el 50% del valor de “el predio”, conforme lo dispuesto por el artículo 64^[9] de “el Reglamento”.

50. Que, asimismo, en el precitado Informe Preliminar n.° 069-2020/SBN-DGPE-SDS (folios 956), “la SDS” indicó que revisado el Sistema Integrado Documentario – SID de esta SBN (en adelante “el SID”) se verificó que “la Municipalidad” informó que mediante S.I nros 09524-2014, 36942-2017 y 05618-2017) realizó los pagos correspondientes a favor del Estado producto de la venta realizada de “el predio” a favor de “Vitalika S.A”.

51. Que, de acuerdo a lo señalado, se advirtió que la Solicitud de Ingreso n.° 09524-2014 (fojas 1553) está asignada a “la SDDI”, a través de la cual la “Municipalidad” comunicó haber realizado el depósito correspondiente al 50% del pago parcial de “el predio” en las cuentas de la Dirección General del Tesoro Público, indicando que falta realizar el depósito de los saldos, para lo cual señala adjuntar copia de un cheque. Al respecto, toda vez que los documentos adjuntos a la referida la solicitud no podían visualizarse en “el SID”, mediante Memorando n.° 1189-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de abril de 2021 (fojas 1594) se requirió a “la SDDI” remitir copia de la solicitud, siendo que mediante Memorando n.° 1248-2021/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2021, “la SDDI” (fojas 1721) indicó que se procedió a revisar el Expediente n.° 126-2021/SBNSDDI, en el cual se llevó el procedimiento de transferencia de “el predio” a favor de “la Municipalidad” y el cual según “el SID” está vinculado con la solicitud en mención, advirtiéndose que dicho expediente no contiene dicha solicitud.

52. Que, por otro lado, se procedió a revisar las Solicitudes de Ingreso n.º 36942-2017 (fojas 1554) y 05618-2017 (fojas 1550) en mención, advirtiéndose que la referida comuna remitió a esta SBN un cheque de **S/ 777,634.73 Soles** (cheque n.º 74635404 9 018 000 0000251445 03), por lo que mediante Memorando n.º 00076-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de enero de 2021 (fojas 1481), reiterado mediante Memorando n.º 00254-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de enero de 2021 (fojas 1483), esta Subdirección requirió información al Sistema Administrativo de Tesorería de esta SBN (en adelante el “SAT”) respecto al estado del referido cheque. Al respecto, mediante Memorando n.º 00059-2021/SBN-OAF-SAT del 27 de enero de 2021 (fojas 1484), el “SAT” informó que el cheque entregado por la Gerencia de Administración y Finanzas de “la Municipalidad” se encuentra depositado en la Cuenta Única del Tesoro (CUT), pendiente de disposición en atención al artículo 43 del Capítulo II del Decreto Supremo n.º 126-2017-EF que aprueba el “Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Tesorería”;

53. Que, por otro lado, esta Subdirección advirtió en “el SID” la existencia de la Solicitud de Ingreso n.º 15362-2014 a cargo de “la SDS”, a través de la cual “la Municipalidad” da respuesta al Oficio n.º 1403-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio de 2014, con la cual la referida Subdirección solicitó a “la Municipalidad”, entre otros, informar sobre el depósito que habría efectuado por la venta de “el predio”. Al respecto, toda vez que la solicitud en mención no podía visualizar en el sistema, mediante Memorando n.º 1197-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de abril de 2021 (fojas 1595), se requirió a “la SDS” remitir copia de dicha solicitud.

54. Que, mediante Memorando n.º 01377-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2021 (fojas 1597), “la SDS” remitió copia de la Solicitud de Ingreso n.º 15362-2014, en la cual se observa que “la Municipalidad” señala que cumplió con efectuar el depósito de **S/ 1 166,452.09 Soles**, a favor del Tesoro Público del Banco de la Nación el 24 de abril del 2014, para lo cual adjuntó, entre otros, copia certificada con el monto indicado y papeleta de depósito del 24 de abril del 2014. Al respecto, mediante Memorando n.º 01377-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de abril de 2021 (fojas 1720) se realizó la consulta a la Oficina de administración y Finanzas de esta SBN respecto si en las cuentas de esta entidad se encontraba el depósito en mención, siendo que mediante Memorando n.º 00302-2021/SBN-OAF del 23 de abril de 2021 (fojas 1723) la referida oficina traslado el Memorando n.º 00251-2021/SBN-OAF-SAT del 23 de abril de 2021 (fojas 1722), a través del cual la Tesorería de la SBN comunicó, entre otros, que el depósito en mención no se encuentra en las cuentas de la SBN.

55. Que, se procedió a revisar el contrato de compra venta de inmueble elevado a la Escritura Pública el 21 de agosto de 2013, verificándose que “la Municipalidad” adjudicó “el predio” a favor de “Vitalika S.A” por un monto de S/ 7 776,347.23^[10] Soles (Siete Millones Setecientos Setenta y Seis Mil Trescientos Cuarenta y Siete con 23/100 Soles), respecto del cual corresponde a citado comuna realizar el pago del 50% del valor de “el predio”. Sobre el particular, de los actuados administrativos del presente procedimiento se habría acreditado el pago parcial del monto en mención. Por otro lado, cabe indicar que, mediante Oficio n.º 06063-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de diciembre de 2020 (fojas 1296) se requirió a “la Municipalidad” presentar los descargos correspondientes, entre otros, respecto de la obligación que tenía con respecto a pago del 50% del valor de “el predio” luego de haberlo adjudicado, no habiendo presentado dentro del plazo establecido descargo alguno relacionado a dicha obligación.

56. Que, lo expuesto se concluye que “la Municipalidad” aún se encuentra obligada a cumplir con el pago del saldo restante más los intereses generados, debiendo esta SBN realizar, a través de la Subdirección de Supervisión, las acciones necesarias para supervisar si se realizó el pago del monto faltante correspondiente al 50% del valor de “el predio” y determinar las cuentas en las que se hizo el depósito señalado en el quincuagésimo cuarto considerando de la presente resolución.

57. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por los cargos presentados por “la Municipalidad” y “Vitalika S.A”, según se detalla a continuación:

57.1 Respecto de los descargos presentados por “la Municipalidad”

En relación a los argumentos señalados en el numeral 20.1 al 20.8 del vigésimo considerando de la presente resolución

57.1.1 A través de los argumentos y documentos presentados “la Municipalidad”, describe las actuaciones que esta ha realizado, con la cuales aprobó el proyecto a ejecutar y la habilitación urbana denominada “Autódromo”, así como, la Recepción de obras del Sector I (I Etapas I al IV). Asimismo, describe las licencias de edificación aprobadas, a favor de “Vitalika S.A”, a efectos que esta pueda realizar edificaciones sobre dicho predio.

Es preciso señalar que, de acuerdo al indicado en el trigésimo noveno considerando de la presente resolución, conforme obra inscrito en los asientos B0003 y B0004 de la referida partida n.º 12409125 el Registro de Predios de Lima, el **Sector I** cuenta con inscripción de recepción de obras en las Etapas I al IV correspondiente a un área de **45 871,83 m²**, habiéndose determinado con respecto de dicha área que se viene cumpliendo con la finalidad y respecto de la cual existe zonificación compatible con el proyecto propuesto.

Respecto al área restante correspondiente a **325 466.95 m²**, “la Municipalidad” no ha acreditado haber realizado una habilitación urbana.

Por otro lado, dicha comuna tampoco se ha pronunciado respecto de las obligaciones impuestas (realizar las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto y el pago correspondiente al 50% del total de “el predio” por la adjudicación realizada a favor de la citada empresa).

De acuerdo a lo expuesto, los descargos presentados por “la Municipalidad” resultan insuficientes para desvirtuar lo determinado en la presente resolución relacionado al incumplimiento de la finalidad respecto del área de 325 466.95 m².

57.2 Respecto de los descargos presentados por “Vitalika S.A”

En relación a lo señalado en el numeral 14.1 y 14.2 del décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.1 Lo señalado por “Vitalika S.A” es únicamente una descripción de los artículos 1 al 3 de “la Resolución”, así como de los considerandos contenidos en la misma (finalidad de la transferencia a favor de “la Municipalidad”, el plazo para el cumplimiento de esta, el marco legal de la transferencia, las resoluciones emitidas por “la Municipalidad” con las cuales se declara de interés social el proyecto, etc). Con dichas afirmaciones no se desvirtúa lo determinado en la presente resolución en relación al área de 325 466.95 m², respecto de la cual no se viene cumpliendo con la finalidad, en la medida que sobre esta se determinó la existencia de ocupación de terceros una vía asfaltada y un área que se encuentra libre sin edificaciones;

En relación a lo señalado en el numeral 14.3 del décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.3 Lo indicado por “Vitalika S.A” con respecto al plazo de cuatro años otorgado en virtud del artículo 69 de “el Reglamento” para desarrollar el proyecto, se debe señalar que, ello constituye una declaración del contenido en “la Resolución”, la misma que no contradice lo determinado en la presente resolución, por lo contrario, confirma el plazo que “la Municipalidad” o “Vitalika S.A” tenía para ejecutar el proyecto.

En relación a lo señalado en el numeral 14.4 al 14.6 del décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.4 En relación a la emisión de Acuerdo de Consejos emitidos por “la Municipalidad” en el 2012 y 2013, con los cuales se declara de interés local el proyecto de Habilidadación Urbana Las Lomas de Autódromo; y, se aprueba el proyecto de iniciativa privada del proyecto en mención y su adjudicación a “Vitalika S.A”, se debe indicar que, dichos documentos fueron emitidos con posterioridad a “la Resolución” y tienen como objetivo cumplir con la finalidad para lo cual se transfirió “el predio”; sin

embargo, en los hechos, se ha determinado mediante Informe de Preliminar n.º 069-2020/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo de 2020 emitido por “la SDS” que, respecto del área del área gráfica de 325 433,79 m², aclarado con el Plano n.º 758-2021/SBN-DGPE-SDS que corresponde a un área de 325 433,59 m² (o área registral de 325 466,95 m²) se ha incumplido con la finalidad, pues no se ha ejecutado el proyecto de habilitación urbana “el Autódromo”. Por lo expuesto, lo indicado por la empresa no contradice los argumentos señalados en la presente resolución con respecto al área en la cual se viene incumpliendo con la finalidad.

En relación a lo señalado en el numeral 14.7 al 14.9 del décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.5 Téngase a lo expuesto en el cuadragésimo tercer al cuadragésimo octavo considerando de la presente resolución.

Sin perjuicio de ello, se debe señalar que esta Subdirección determinó que en el artículo 1 de “la Resolución” se estableció una obligación, la misma que está vinculada a realizar las gestiones necesarias para adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto propuesto, habiéndose determinado en la presente resolución que no correspondía realizar las gestiones para el cambio de zonificación sobre parte de “el predio” que tiene zonificación RDM al momento de emitirse la resolución, pues ya era compatible con el proyecto. Sin embargo, sí correspondía realizar dichas gestiones respecto del área identificada como PTP, respecto de la cual ha quedado demostrado mediante Ordenanza n.º 1988 del 08 de septiembre de 2016, que ante dichas gestiones se obtuvo un resultado negativo por parte de la entidad competente. Por lo tanto, la ejecución del proyecto de habilitación urbana en mención se volvió un imposible, en tal sentido, si bien se cumplió con la obligación de realizar gestiones, no es posible ejecutarse la habilitación urbana sobre dicha parte de “el predio” por ser PPT, debiendo revertir dicha área no por el incumplimiento de la obligación sino por el incumplimiento de la finalidad, la cual no se puede ejecutar debido a que el proyecto no es compatible con la zonificación.

Cabe señalar que la denegatoria del cambio de zonificación por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima no es imputable al Estado. Este último no ha impuesto una obligación ilícita, sino todo lo contrario, a través de “la Resolución” se impuso una obligación de realizar gestiones para que la zonificación de “el predio” sea compatible con el proyecto propuesto, por lo que siendo que dichas gestiones tuvieron un resultado negativo no es posible ejecutar el proyecto de habilitación sobre dicha área, por lo cual debe revertir la misma.

En relación a lo señalado en el numeral 14.10 al 14.13 del décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.6 Lo indicado por “Vitalika S.A” está referido la aplicación del “Decreto Legislativo n.º 1012” en la transferencia de “el predio” efectuada a favor de “la Municipalidad”. Efectivamente en “la Resolución” se indicó que proyecto de Habilitación Urbana “el Autódromo” sería ejecutado con inversión privada, lo que no se ha cuestionado en la presente resolución, por lo que lo mencionado por “Vitalika” carece de sustento.

En relación a lo señalado por “Vitalika S.A” con respecto a los compromisos asumidos por esta y “la Municipalidad” en el marco del “Decreto Legislativo n.º 1012”, los cuales constan en el contrato de adjudicación firmando y respecto de los cuales – según señala – no corresponde intervenir a la SBN, téngase a lo expuesto en el tercer párrafo del numeral 58.2.8 considerando de la presente resolución.

Asimismo, se debe indicar que el procedimiento que dicha empresa haya realizado anteriormente o posteriormente a la emisión de “la Resolución” para la adjudicación de “el predio” de la citada comuna a favor de “Vitalika S.A” no ha sido cuestionado en “la Resolución”, pues esta tiene la calidad de consentida, motivo por el cual, lo indicado por la dicha empresa carece de sustento.

En relación a lo señalado en el numeral 14.14 y 14.15 del décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.7 A través de lo indicado en dichos considerandos se advierte que “Vitalika S.A.” pretende justificar que mediante la S.I. n.º 15362-2014, con la cual se dio respuesta al Oficio n.º 1403-2014/SBN-DGPE-SDS del 02 de julio de 2014 emitido “la SDS”, quien solicitó a “la Municipalidad” remitir, entre otros, el expediente administrativo de compraventa, se habría cumplido con la finalidad establecida en el quinto párrafo del numeral 7.5 de “la Directiva”.

Al respecto, se debe indicar que “la Directiva” fue aprobada en el 2013, con posterioridad a la emisión de dicha “la Resolución”, por lo que la obligación señalada en su numeral 7.5, que prescribe 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 adquirente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva”*, no fue impuesta a “la Municipalidad. En tal sentido, lo indicado por “Vitalika S.A” no tiene fundamento.

Cabe indicar que lo solicitado por “la SDS” mediante el oficio en mención, formó parte de sus acciones de supervisión, las cuales finalmente se plasmaron en el Informe n.º 1065-2017/SBN-DGPE-SDS del 23 de junio de 2017 (fojas 01), el cual dio mérito a la Resolución n.º 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de enero de 2018 (fojas 543), con la cual se dispuso, la reversión total de “el predio”, la misma que posteriormente fue declarada nula por “la Sentencia”.

En relación a lo señalado en el numeral 14.16 y 14.7 décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.8 “Vitalika S.A” señala que el contenido del proyecto se fijó en el Acuerdo de Consejo Municipal n.º 045-2012-MDRS y el contrato suscrito con dicha “la Municipalidad”. Siendo así, “Vitalika S.A” precisa que el plazo para ejecutar el proyecto es de 05 años, el cual debe ser contabilizado desde la firma del contrato suscrito con “la Municipalidad” y no desde la transferencia de “el predio” a favor de la citada comuna, toda vez que, recién a partir de la firma del contrato dicha empresa podía tramitar sus licencias de habilitación; además, indica que en el contrato suscrito se ha establecido el cronograma y los plazos de ejecución del proyecto.

Al respecto, como se ha indicado en los párrafos precedentes, esta SBN transfirió “el predio”, con la finalidad de ejecutar el proyecto de habilitación urbana “el Autódromo”, el cual se ejecutaría con iniciativa privada, para lo cual se otorgó el plazo de 4 años para el cumplimiento de la finalidad. En tal sentido, el contrato suscrito entre la citada comuna y “Vitalika S.A” debió enmarcarse dentro los alcances y plazos establecidos de dicha resolución, puesto que realizar lo contrario implica negar la finalidad y su plazo de reversión, así como, las obligaciones impuestas por el Estado.

Es preciso señalar que, si bien es cierto “el predio” salió de la esfera estatal al momento de adjudicarse al privado, también lo es que los acuerdos, obligaciones, plazos y demás términos que se establecieron en el contrato suscrito entre “la Municipalidad” y “Vitalika S.A” no pueden contradecir lo establecido en “la Resolución”, sino que estos deben estar en el marco de las finalidades y obligaciones establecidas en la misma, por lo que no se puede sustentar que el plazo computa desde la firma del contrato, pues ello no se estableció “la Resolución”, en la misma que se determinó que el plazo era de 4 años contabilizados desde que esta quedó consentida. Por lo expuesto, indicado por “Vitalika S.A” carece de sustento.

En relación a lo señalado en el numeral 14.18 y 14.19 del décimo cuarto considerando de la presente resolución

57.2.9 En relación a las autorizaciones y permisos obtenidos por “Vitalika S.A”, se debe indicar que mediante Informe de Brigada n.º 069-2020/SBN-DGPE-SDS del 04 de marzo de 2020 y los documentos que sustentan el mismo, ha quedado acreditado un área registral de **45 871, 83 m²** cuenta con inscripción de recepción de obras en las Etapas I al IV, habiéndose determinado que sobre dicha área se ha cumplido con la finalidad para lo cual fue transferido “el predio” a favor de “la Municipalidad”;

58. Que, por otro lado, respecto a lo señalado en el vigésimo noveno considerando de la presente resolución, resulta infundado pronunciarse por lo señalado por el señor Alejandro Pinto Alegre, por cuanto su propiedad recae sobre el área en la cual se ha cumplido la finalidad y respecto de la cual no procede la reversión, debiéndose además precisar que dichos predios no se encuentran inscritos a favor del Estado;

59. Que, conforme a lo indicado en los párrafos precedentes, corresponde a esta Subdirección, emitir la resolución que disponer la independización y la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad establecida en el artículo 1 de "la Resolución" respecto del área de registral de **325 466, 95 m²**, a favor del Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión, conforme a la documentación técnica adjunta a la presente resolución;

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 el Informe Técnico Legal n.º 599-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de mayo de 2021;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área **325 466, 95 m²**, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS n.º 55180, conforme a la documentación técnica adjunta a la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **REVERSIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, por incumplimiento de la finalidad establecida en el artículo 1º de la Resolución n.º 099-2011/SBN-DGPE-SDDI del 05 de septiembre de 2011, respecto del área señalada en el artículo primero de la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer que la Subdirección de Supervisión realice la supervisión del pago efectuado por la Municipalidad de Santa Rosa, conforme a lo establecido en el quincuagésimo sexto considerando de la presente resolución.

TERCERO: REMITIR la presente resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese publíquese en el portal web de la SBN, registrase y archívese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal.

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

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobado por Resolución n.º 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 27 de setiembre de 2013.

[5] Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018, modificada por Resolución n.º 69-2019/SBN, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.

[6] Quien toma conocimiento del procedimiento de reversión mediante el Oficio n.º 688-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de febrero de 2021.

[7] El Informe Preliminar n.º 069-2020/SBN-DGPE-SDS tiene adjunto un plano n.º 643-2020/SBN-DGPE-SDD del 26 de febrero de 2020, el cual fue aclarado con Plano n.º 758-2021/SBN-DGPE-SDS, con el cual se aclaran las áreas materia de cumplimiento e incumplimiento pero a nivel gráfico, siendo que con Informe Preliminar n.º 01073-2021/SBN-DGPE-SDAPE la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal determina que las áreas registrales materia de cumplimiento es de 45 871,83 m2 mientras que el área de incumplimiento es de 325,466.95 m2., siendo estas últimas las consideradas en la presente resolución.

[8] La Dirección de Normas y Registros emitió el Informe n.º 052-2017/SBN-DNR-SDNC del 21 de abril de 2017, mediante el cual señala que es aplicable el artículo 64º del Reglamento de la Ley n.º 29151, para aquellos predios que fueron transferidos a título gratuito y estos fueron vendidos desde el 16 de marzo de 2008 hasta el 12 de julio de 2014.

[9] Artículo 64.- Donación a favor de Gobierno Regionales y/o Locales

Las Transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regional o Gobiernos Locales, podrá ser efectuada a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico productos de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado, quedando el 50% restante a favor de los citados gobiernos.

[10] Clausula Sexta de la Escritura Pública del 21 de agosto de 2013: "El precio de venta del inmueble fue determinado en el marco del proceso de iniciativa privada conforme a la tasación efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.