

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0156-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de febrero del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1423-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la obligación de la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** a favor del **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN - SENCICO** respecto del área de 10 000,43 m² denominado "parcela 1-A" ubicado al sur de la Urbanización Playa Hermosa, al lado este del ingreso a la sede Balneario de la Marina, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 14063003 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.° 120117 (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 bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el D.S. n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN") la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su

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

valor;

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

3. Que, en relación a la transferencia predial interestatal a título gratuito, es preciso señalar que se encuentra regulada en el artículo 207° y siguientes de “el Reglamento”, así como la Directiva n.° DIR-00006-2022-SBN, “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, modificada con Resolución n.° 0059-2022/SBN del 15 de agosto del 2022 (en adelante, “la Directiva”);

4. Que, el artículo 208° de “el Reglamento”, señala que: *“la transferencia de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias”*;

5. Que, mediante la Resolución n.° 168-2018/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo del 2018 (en adelante “la Resolución”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia (en adelante “la SDDI”), aprobó la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” a favor del **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN - SENCICO** (en adelante “el administrado”) con la finalidad que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado “Centro de Formación en Construcción y Saneamiento SENCICO, distrito de Ancón, provincia de Lima, región Lima”, sujeto a la condición de cumplir dentro del **plazo de dos (02) años**, con las obligaciones de: **i) presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución, y ii) gestionar y obtener el cambio de zonificación compatible con dicho proyecto; bajo sanción de revertirse el dominio a favor del Estado en caso de incumplimiento;**

6. Que, es preciso señalar que “la Resolución” no estableció el plazo para el cumplimiento de la finalidad, toda vez que se encontraba condicionada a que en el plazo de dos (2) años cumpla de la obligación de **i) presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución, y, ii) gestione y obtenga el cambio de zonificación, dicho plazo se contabiliza desde la notificación de “la Resolución”; siendo notificada a “el administrado” el 2 de abril de 2018, como consta en la Notificación n.° 00529-2018-SBN-SG-UTD del 26 de marzo de 2018;**

7. Que, igualmente se debe indicar que en “la Resolución” también se aprobó la independización de “el predio”, encontrándose actualmente inscrito en la partida n.° 14063003 del Registro de Predios de Lima, señalándose en el Asiento C0002 la inscripción de la transferencia a título gratuito a favor de “el administrado”; y el plazo de dos (2) años para la presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución, así como la gestión y obtención del cambio de zonificación;

Respecto al procedimiento de reversión de dominio de “el predio”

8. Que, el procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en el artículo 28° del “TUO de la Ley” y el artículo 121° y siguientes de “el Reglamento”, el cual, en su numeral 121.1, señala que: *“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”*;

9. Que, asimismo, el artículo 125° del citado reglamento, dispone que la SBN o el Gobierno Regional con transferencia de funciones o entidad transferente, según sea el caso, una vez verificados los supuestos para que opere la reversión, notifica a la entidad o al particular y a los posteriores adquirentes, según corresponda, a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos.

En caso que el descargo no sea suficiente o se presente fuera de plazo, la SBN, el Gobierno Regional con funciones transferidas o la entidad transferente, mediante resolución dispone la reversión del predio;

10. Que, además, dicho procedimiento se encuentra regulado en el numeral 7) y siguientes de “la Directiva”, en el cual se desarrollan las actuaciones de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal y la Subdirección de Supervisión en concordancia con la Directiva n.º DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”);

11. Que, mediante Memorando n.º 00435-2022/SBN-DNR del 27 de julio de 2022, la Dirección de Normas y Registros, emitió opinión sobre la reversión del dominio a favor del Estado, ante el incumplimiento de las obligaciones formales en las transferencias otorgadas bajo condición, indicando que, en la medida que “la SDDI” determine que no se ha cumplido con las condiciones establecidas en la resolución de transferencia (presentación en el plazo de dos años del expediente proyecto o el cambio de zonificación), previamente a solicitar a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal la reversión del predio en favor de la SBN, corresponde solicitar a la Subdirección de Supervisión que emita un informe en relación al incumplimiento de las condiciones (obligaciones), contenidas en la resolución de transferencia, para lo cual se podrá prescindir de la inspección técnica de supervisión, en la medida que se traten de aspectos meramente formales y no se considere necesario, siendo factible que se tome en consideración la información obrante en el respectivo expediente, conforme al artículo 48º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de la LPAG”);

12. Que, mediante Memorando n.º 03083-2022/SBN-DGPE-SDS del 5 de diciembre del 2022, la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.º 00410-2022/SBN-DGPE-SDS del 29 de noviembre del 2022, en el cual concluye que “el administrado” no ha cumplido con las obligaciones de i) presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución, y ii) gestionar y obtener el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto; establecida en “la Resolución”, dentro del plazo de dos (2) años; teniendo en cuenta que “la Resolución”, fue notificada el 2 de abril del 2018, conforme se puede apreciar de la Constancia n.º 0691-2018/SBN-GG-UTD del 25 de mayo de 2018, emitida por la Unidad de Trámite Documentario en la que se señala que no fue materia de impugnación; en ese sentido, el plazo con el que cuenta “el administrado” para cumplir con la obligación señalada, **venció el 2 de abril del 2020;**

13. Que, mediante el Informe de Supervisión antes citado, “la SDS” comunicó que a través del Memorando n.º 02009-2022/SBN-PP del 16 de noviembre 2022, emitido por la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, verificó que no existen procesos judiciales; así como de la revisión de las partidas registrales de “el predio”; determinan que no existe causal de impedimento para que continúen con las actuaciones de supervisión contempladas en la “Directiva de Supervisión”;

14. Que, “la SDS” informó que, con Memorando n.º 02171-2022/SBN-DGPE-SDS del 16 de setiembre del 2022, solicitó a “la SDDI”, la relación de las resoluciones de transferencia que fueron condicionadas al cumplimiento de obligaciones formales referidas al periodo 2018 – 2020 que a la fecha no fueron cumplidas por lo que su plazo para el cumplimiento de las obligaciones formales se encontraría vencido; adicionalmente se requirió información en cuanto a si estas habrían sido materia de suspensión o ampliación de plazo para cumplir con la condición;

15. Que, en respuesta, mediante el Memorandum n.º 03393-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de setiembre de 2022, “la SDDI” informó a “la SDS” entre otros, que a través del Informe de Brigada n.º 1093-2021-SBN-DGPE-SDDI se concluyó que “el administrado” no ha cumplido con presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución; así como gestionar y obtener ante el Gobierno Local el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar. Asimismo, señaló que a través de la Resolución n.º 741-2021/SBN-DGPE-SDDI “la SDDI” aceptó el desistimiento presentado por “el administrado” respecto a la ampliación de plazo;

16. Que, se debe precisar que “la Resolución” referida al procedimiento de transferencia predial interestatal a título gratuito se desarrolló en su oportunidad en virtud de la Directiva n.º 005-2013/SBN denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, y al Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA; sin embargo, a la fecha dichos documentos se encuentran derogados, y actualmente tanto “la Directiva” como “el Reglamento” no señalan la condición de cumplir dentro del plazo de dos (02) años el “gestionar y obtener ante el Gobierno Local el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar”;

17. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS” descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo y, por tanto, la imputación de cargos contra “la administrada”, según consta del contenido del Oficio n.º 10454-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022 (en adelante “el Oficio”), mediante el cual se solicitó presente los descargos pertinentes otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado, de acuerdo al artículo 125º de “el Reglamento” y el numeral 172.2 del artículo 172º del “TUO de la LPAG”, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la reversión de dominio en favor del Estado, con la información que se cuenta a la fecha;

18. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “el administrado”, el 21 de diciembre de 2022, a través de su Mesa de Partes Virtual, conforme consta en el cargo de notificación; por lo que, se tiene por bien notificado, conforme el numeral 21.1 del artículo 21º del “TUO de la LPAG”. Siendo, que el plazo para que “el administrado” realice los descargos solicitados venció el **16 de enero del 2023**, y no presentó documentación alguna subsanando y/o aclarando lo advertido en “el Oficio”, conforme se observa de la constancia del Sistema Integrado Documentario-SID; se hace efectivo el apercibimiento advertido, y se continúa con la evaluación del presente procedimiento, con la información que obra en el expediente n.º 1423-2022/SBNSDAPE;

19. Que, de igual forma, mediante el Oficio n.º 0850-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de febrero de 2023, recepcionado por su Mesa de Partes Virtual el 16 de febrero de 2023, se comunicó a la Contraloría General de la República de conformidad con el numeral 49.2 de “el Reglamento”, lo informado por la Subdirección de Supervisión respecto a la recomendación de efectuar acciones de reversión, por lo cual, también se debe informar el resultado de dichas acciones;

20. Que, de la información remitida por “la SDS” mediante Informe de Supervisión n.º 00410-2022/SBN-DGPE-SDS, se ha verificado que “el administrado” no ha cumplido con las obligaciones de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos legales definitivos para su ejecución, y el cambio de zonificación compatible con el proyecto; dentro del plazo de dos (2) años, toda vez que, dicho plazo venció el **2 de abril del 2020**;

21. Que, en consecuencia; corresponde a esta Subdirección sobre la base de lo expuesto, emitir la resolución que dispone la reversión de dominio por incumplimiento de la obligación prescrita en los artículos tercero y cuarto de la Resolución n.º 168-2018/SBN-DGPE-SDDI a favor del Estado representado por esta Superintendencia, respecto de “el predio”, sin obligación de reembolso alguno a favor de la entidad afectada con la reversión, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4.15 de “la Directiva”, en concordancia con el artículo 121º de “el Reglamento”;

22. Que, asimismo, de conformidad con el numeral 6.19 de “la Directiva” al emitirse la resolución que declare que se ha revertido su dominio al Estado o a una entidad, la entidad adquirente se encuentra obligada a efectuar la devolución del predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario, conforme a lo señalado en el artículo 67º de “el Reglamento”, en el plazo de diez (10) días de haber quedado firme la resolución. Vencido el plazo, se procede a ejecutar las acciones que corresponden de acuerdo a la normativa vigente;

23. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el "ROF de la SBN";

24. Que, de igual forma, corresponde comunicar a la Contraloría General de la República de conformidad con el numeral 49.2 de "el Reglamento", el cual señala que cuando el informe de supervisión contenga la recomendación de efectuar acciones de reversión, asunción de titularidad por abandono, desafectación o extinción del derecho otorgado, la puesta en conocimiento se efectúa indicando que se va iniciar el procedimiento para la aprobación de dichos actos cuyo resultado también se informa";

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "la Directiva", el "ROF de la SBN", el "TUO de la LPAG", la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0174-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de febrero de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Resolución n.º 168-2018/SBNDGPE-SDDI del 20 de marzo de 2018, a favor del Estado representado por esta Superintendencia respecto del área de 10 000,43 m² denominado "parcela 1-A" ubicado al sur de la Urbanización Playa Hermosa, al lado este del ingreso a la sede Balneario de la Marina, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 14063003 del Registro de Predios de Lima, anotado con CUS n.º 120117, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

SEGUNDO: REMITIR una copia de la presente resolución a la Contraloría General de la República, para que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

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

QUINTO: DISPONER la publicación de la presente resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales