

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0881-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 598-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la obligación de la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS** a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO – PROGRAMA GENERACIÓN DE SUELO URBANO** respecto del predio de **84 698,92 m²**, ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.° 11048666 del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS n.° 56378 (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 valor;

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

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

3. Que, en relación a la transferencia interestatal, 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, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia (en adelante la “SDDI”) mediante la Resolución n.° 836-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016 (en adelante “la Resolución 1”), aprobó la transferencia predial interestatal a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO – PROGRAMA GENERACIÓN DE SUELO URBANO** (en adelante “el Ministerio”) con la finalidad que “el predio” sea destinado al proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Pariñas – Talara - Piura” condicionada a que en el plazo de dos (2) años contados de la notificación de la citada “la Resolución 1”, presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos-legales para su ejecución; bajo sanción de revertirse el dominio a favor del Estado en caso de incumplimiento;

6. Que, es preciso señalar que “la Resolución 1” 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 con la obligación de presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico-legales para su ejecución, dicho plazo se contabiliza desde la notificación de “la Resolución”; siendo notificado “el Ministerio” el 14 de diciembre de 2016, tal como consta en la Notificación n.° 02453-2016/SBN-SG-UTD;

7. Que, posteriormente, mediante Resolución n.° 970-2018/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2018 (en adelante “la Resolución 2”), se resolvió en su artículo primero, levantar la carga impuesta en el artículo segundo de la Resolución n.° 836-2016/SBN-DGPE-SDDI del 5 de diciembre de 2016, además en su artículo segundo que el “el Ministerio” deberá ejecutar en “el predio” el proyecto denominado Proyecto Urbano Integral “Pariñas” (en adelante “el proyecto”) en un plazo máximo de seis (06) años; y en su artículo tercero, que en el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la notificación de la resolución, deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, bajo sanción de reversión (en adelante “la carga impuesta”), la citada resolución fue notificada el 13 de noviembre de 2018, con constancia de Notificación n.° 02222-2018/SBN-GG-UTD; por lo que, el plazo venció el 13 de noviembre de 2020;

8. Que, igualmente se debe indicar que en el asiento C00002 se encuentra inscrita la transferencia interestatal a favor de “el Ministerio”; asimismo, en el asiento D00003 obra inscrita la carga respecto al plazo de dos (2) años para la presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, bajo sanción de reversión, bajo sanción de reversión;

9. Que, asimismo, con Resolución n.° 775-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto de 2021 (en adelante “la Resolución 3”), la “SDDI” declaró improcedente el requerimiento de “el Ministerio”, respecto a la ampliación de plazo para el levantamiento de la carga contenida en el artículo tercero de la “Resolución 2”; la citada resolución fue notificada el 26 de agosto de 2021, conforme obra en el cargo de Notificación n.° 02260-2021 SBN-GG-UTD;

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

10. 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”*;

11. Que, asimismo, los numerales 125.1 y 125.2 del 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;

12. 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.° DIR-00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales” (en adelante “Directiva de Supervisión”) y sus modificatorias;

13. Que, de otro lado mediante Memorándum n.° 01744-2023/SBN-DGPE-SDS del 23 de junio del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.° 00255-2023/SBN-DGPE-SDS del 19 de junio del 2023, en el cual concluye que “el Ministerio” no ha cumplido con la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, dentro del plazo de dos (2) años; teniendo en cuenta que la misma fue notificada el 13 de noviembre de 2018, conforme se puede apreciar de la Constancia n.° 02222-2018/SBN-GG-UTD, emitida por la Unidad de Trámite Documentario en la que se señala que no fue materia de impugnación; asimismo, teniendo en cuenta la suspensión de los plazos de los procedimientos, dispuesto mediante D.U. n.° 029-2020-PCM, D.U. n.° 053-2020-PCM, ampliado por D.S. n.° 087-2020-PCM, desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 10 de junio del 2020; **el plazo para presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, venció el 6 de febrero del 2021;**

14. Que, en tal sentido la “SDS” informó que, con Memorando n.° 0418-2023/SBN-DGPE-SDS del 21 de febrero del 2023, solicitó a la “SDDI”, información acerca de que si “el Ministerio” ha cumplido dentro del plazo de dos (02) años, con la obligación formal de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida respectiva. En respuesta, mediante el Memorándum n.° 00714-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2023, la “SDDI” informó que “el Ministerio” no cumplió con la obligación de presentar el contrato de adjudicación y/o concesión;

15. Que, asimismo, la “SDS” informó que tomó conocimiento que mediante Resolución n.° 0727-2021/SBN-DGPE-SDDI del 24 de agosto del 2021, la “SDDI” declaró improcedente el requerimiento de “el Ministerio”, respecto a su pedido de ampliación de plazo para el levantamiento de la carga contenida en el artículo tercero de la “Resolución 2”. Adicionalmente, de la revisión del Sistema Integrado Documentario - SID y de los actuados administrativos que obran en el Expediente n.° 1056-20218/SBNSDDI, el cual dio mérito a la “Resolución 2”, advirtieron que no obra ninguna solicitud por parte de “el Ministerio” referida a la ampliación y/o suspensión del plazo;

16. 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 “el

Ministerio”, según consta del contenido del Oficio n.º 05325-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de julio de 2023 (en adelante “el Oficio”) a través del cual se solicitó presentar los descargos pertinentes otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de notificado, de acuerdo al numeral 125.1 del artículo 125º de “el Reglamento” y de conformidad al numeral 172.2 del artículo 172º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante “el TUO de 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;

17. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a través de su Mesa de Partes el **10 de julio de 2023**; conforme consta en el cargo de notificación; por lo que, se tiene por bien notificado, conforme a los numerales 21.1 del artículo 21º del “TUO de la LPAG”. Siendo, el plazo para que “el Ministerio” realice los descargos requeridos venció el **2 de agosto del 2023**;

18. Que, de otro lado, mediante el Oficio n.º 06988-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de setiembre de 2023, se comunicó a la Contraloría General de la República de conformidad con el numeral 49.2 del artículo 49º de “el Reglamento”, lo informado por la “SDS” respecto a la recomendación de efectuar acciones de reversión, por lo cual, también se debe informar el resultado de dichas acciones;

19. Que, de igual forma esta Subdirección con Memorándum n.º 04130-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2023, comunicó a la “SDDI” que se viene evaluando el procedimiento de reversión de dominio por causal de incumplimiento de la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida respectiva, respecto de “el predio”, por lo cual, se solicitó se sirva informar si “el Ministerio” a la fecha ha cumplido con presentar ante su despacho la obligación antes señalada, o si ha solicitado algún pedido de ampliación y/o suspensión de plazo. Siendo atendido por la “SDDI” con Memorándum n.º 03398-2023/SBN-DGPE-SDDI del 31 de agosto de 2023, con el cual señaló que, de la revisión en el Geoportal Web de Geocatastro y del Sistema Integrado Documentario (SID) a los cuales se accedió a manera de consulta, se observa que, el mencionado ministerio no ingresó solicitud referida a levantamiento de carga, ampliación o suspensión de plazo, tal como se observa en el Acta de Evaluación Final n.º 484-2023/SBN-DGPE-SDDI; asimismo, de la búsqueda de la partida registral n.º 11048666, no se advierte la inscripción del contrato de adjudicación o concesión, lo cual se hace de conocimiento para los fines pertinentes;

20. Que, mediante Oficio n.º 303-2023-VIVIENDA-OGA presentado el 31 de agosto de 2023 (S.I. n.ºs 23635 y 23609-2023) “el Ministerio”, fuera de plazo, remitió los descargos solicitados en “el Oficio” adjuntando - entre otros - el Informe n.º 140-2023-VIVIENDA-OGA-OACP-CONTROL PATRIMONIAL y Nota de Elevación n.º 117-2023- VIVIENDA-OGA-OACP, que señaló que el Programa Generación de Suelo Urbano, a través del Memorándum n.º 400-2023-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 16 de agosto de 2023, remitió el Informe Técnico Legal n.º 034-2023-VIVIENDA/VMVU/PGSU-CG, que concluyó principalmente lo siguiente:

“VIVIENDA, dentro del plazo estipulado para cumplir con la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, contenida en la Resolución N°970-2018/SBN-DGPE-SDDI, ha realizado las acciones y gestiones necesarias para adjudicar el Proyecto Urbano Integral “Pariñas”, a un promotor inmobiliario a través del Concurso N°05-FM/GPIS-2018, el cual fue declarado DESIERTO, constituyendo este hecho de declarar desierto el concurso, un evento de fuerza mayor, que ha tenido incidencia en el cumplimiento de la obligación antes acotada en la Resolución N°970-2018/SBN-DGPE-SDDI.

Asimismo, no se ejecutaron por parte de la entidad encargada de brindar los servicios de agua potable y alcantarillado (EPS GRAU S.A.), la ejecución de las obras comprometidas para el otorgamiento definitivo de las factibilidades de agua potable y alcantarillado, para el Proyecto Urbano Integral “Pariñas”, las cuales tuvieron incidencia directa, al momento de

llevarse a cabo el referido concurso público, declarado DESIERTO entre otros aspectos, por esta circunstancia de fuerza mayor.

No ha sido posible cumplir con las obligaciones señaladas en la Resolución N°970-2018/SBN-DGPE-SDDI, en el plazo que esta resolución señalaba, para presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva debido a las situaciones expuestas (fuerza mayor), pese a las acciones realizadas por "VIVIENDA" para concretar la adjudicación del referido proyecto, a favor de un promotor inmobiliario."

Asimismo, indica que mediante el citado Informe Técnico Legal N° 034 -2023-VIVIENDA/VMVU/PGSUCG, el PGSU señala que: "[...] al haber obtenido la factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado recientemente (Oficio N°968-2022-EPS GRAU S.A. de fecha 15.11.2022), en favor de este predio, se solicitará nuevamente la transferencia de este predio, para la ejecución del Proyecto Urbano Integral "Pariñas". [...]"

21. Que, de la evaluación de los descargos presentados, se corrobora que "el Ministerio" no cumplió con presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral de "el predio", dentro del plazo de dos (2) años, obligación establecida en "la Resolución 2", aunado a ello, señaló, que solicitará nuevamente la transferencia de "el predio", para la ejecución del Proyecto Urbano Integral "Pariñas"; por lo tanto, sus descargos no desvirtúan la imputación de cargos;

22. Que, en consecuencia, de la información remitida por la Subdirección de Supervisión (Informe de Supervisión n.° 00255-2023/SBN-DGPE-SDS), de lo señalado por la "SDDI" en el Memorándum n.° 03398-2023/SBN-DGPE-SDDI, y de los descargos señalados por "el Ministerio" se evidencia que no cumplió con la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, dentro del plazo de dos (2) años de notificada la "Resolución 2"; por tanto, corresponde a esta Subdirección sobre la base de lo expuesto, emitir la resolución que disponga la reversión de dominio por incumplimiento de la obligación, retornando su administración en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; 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 121° de "el Reglamento";

23. 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 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 67° 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;

24. Que, también, corresponde 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";

25. Que, de igual forma, corresponde comunicar a la Contraloría General de la República de conformidad con el numeral 49.2 del artículo 49° 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.° 005-2022/SBN-GG y el Informe

Técnico Legal n.º 1029-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de setiembre de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DISPONER la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la obligación establecida en la **Resolución n.º 970-2018/SBN-DGPE-SDDI** del 7 de noviembre de 2018, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 84 698,92 m², ubicado en el distrito de Pariñas, provincia de Talara y departamento de Piura, inscrito en la partida n.º 11048666 del Registro de Predios de Sullana, anotado con CUS n.º 56378, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER el **LEVANTAMIENTO** de la carga administrativa inscrita en el asiento D00003 de la partida registral descrita en el artículo primero de la presente resolución, puesto que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, está revirtiendo a su favor el dominio del predio inscrito en la partida submateria.

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

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

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Sullana, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: 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