

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1142-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 10 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.° 813-2023/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la obligación de la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** respecto del predio de **300 187,82 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Tupac Amaru Inca, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscrito en la partida n.° 11034697 del Registro de Predios de Pisco, anotado con CUS n.° 90854 (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 Estatales<sup>1</sup> (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;

***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

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

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 Resolución n.° 011-2012/SBN-DGPE-SDDI del 18 de abril de 2012 (en adelante la “Resolución 1”), transfirió las áreas de 714 427,57 m<sup>2</sup>, 663 034,55 m<sup>2</sup> y 562 245,91 m<sup>2</sup> a favor del **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** (en adelante “el administrado”) a fin de que se ejecute el “Programa Generación de Suelo Esquema de Habilitación Urbana y Cabida”, condicionada que en el plazo de tres (3) años cumpla con la finalidad para lo cual se transfirió, caso contrario se revertirá a favor del Estado. Asimismo, con Resolución n.° 389-2015/SBN-DGPE-SDDI del 3 de junio de 2015, aprobó la ampliación de plazo por un periodo adicional de un (1) año, del área total de 1 939 708,03 m<sup>2</sup> constituido por tres áreas de 300 187,82 m<sup>2</sup>, 280 277,86 m<sup>2</sup> y 1 359 242,35 m<sup>2</sup>, con la finalidad de que el Programa Generación de Suelo promueva y/o facilite el desarrollo y ejecución del “Proyecto Urbano Integral Ciudadela Pachacútec”. De igual forma, con Resolución n.° 733-2015/SBN-DGPE-SDDI del 7 de octubre de 2015, se rectificó la Resolución n.° 389-2015/SBN-DGPE-SDDI en el extremo que debió decir partida n.° 11034698 (...);

6. Que, igualmente, la “SDDI” mediante la Resolución n.° 362-2016/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2016 (en adelante la “Resolución 2”), declaró que “el administrado” ha cumplido con: **i)** las acciones para promover, facilitar el desarrollo y ejecutar el “Proyecto Urbano Integral Ciudadela Pachacútec” respecto del área de 300 187,82 m<sup>2</sup>, **ii)** dispuso la vigencia del dominio a su favor; **iii)** otorgó el plazo de dos (2) años contados a partir de la notificación de la resolución para que presente el contrato de adjudicación o concesión debidamente inscrito en la partida registral respectiva, caso contrario se revertirá a favor del Estado;

7. Que, posteriormente la “SDDI” emitió la Resolución n.° 256-2019/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo de 2019 (en adelante la “Resolución 3”), con la cual aprueba la suspensión de plazo por tres (3) años, computados desde la notificación de la resolución, a fin de que “el administrado” cumpla con lo previsto en el artículo 3° de la Resolución n.° 362-2016/SBN-DGPE-SDDI, debiendo presentar el contrato de adjudicación o concesión para la ejecución del proyecto denominado “Ciudadela Pachacútec”, caso contrario se revertirá a favor del Estado. Dicha resolución fue notificada a “el administrado” con la Notificación n.° 00546-2019/SBN-GG-UTD el 18 de marzo de 2019; y cuenta con la Constancia n.° 597-2019/SBN-GG-UD del 12 de abril de 2019, la cual señala que no se ha interpuesto algún recurso impugnativo;

8. Que, es preciso señalar que las resoluciones antes citadas no establecieron el plazo para el cumplimiento de la finalidad, asimismo, con la “Resolución 3” se suspendió del plazo por tres (3) años, debiendo cumplir con la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión debidamente inscrito en la partida registral respectiva, dicho plazo se contabiliza desde la notificación de la misma; siendo notificado a “el administrado” el 18 de marzo de 2019, tal como consta en la Notificación n.° 00546-2019/SBN-GG-UTD;

9. Que, igualmente se debe indicar que en el asiento D00001 se encuentra inscrita la transferencia interestatal a favor de “el administrado”; 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; además, en el asiento D00004 obra inscrita el al plazo de tres (3) años de la suspensión del plazo para la presentar el contrato de adjudicación o concesión debidamente inscrito en la partida registral respectiva, bajo

sanción de reversión;

### **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.° 02276-2023/SBN-DGPE-SDS del 15 de agosto del 2023, la Subdirección de Supervisión (en adelante la “SDS”) remitió el Informe de Supervisión n.° 00341-2023/SBN-DGPE-SDS del 11 de agosto del 2023, en el cual concluye que “el administrado” no ha cumplido con la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva; asimismo, teniendo en cuenta la suspensión de los plazos de los procedimientos, de conformidad al Decreto de Urgencia n.° 029-2020-PCM y 053-2020-PCM, ampliado por el Decreto de Urgencia 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 7 de junio del 2022;**

14. Que, de la evaluación realizada por la “SDS”, con Memorando n.° 02187-2023/SBN-DGPE-SDS del 7 de agosto del 2023, solicitó a la “SDDI” información referente si “el administrado” ha cumplido con la obligación formal de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida respectiva. En respuesta, mediante el Memorándum n.° 03183-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2023, la “SDDI” le informó que no cumplió con la obligación de presentar el contrato de adjudicación y/o concesión; además de la revisión de la partida n.° 11034697 no obra inscrito dicho contrato;

15. Que, asimismo, la “SDS” con Oficio n.° 01925-2023/SBN-DGPE-SDS notificado el 11 de agosto de 2023, comunicó a “el administrado” el inicio de las acciones de supervisión que viene desarrollando;

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 administrado”, según consta del contenido del Oficio n.° 06734-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto 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 125° de “el Reglamento”, 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 25 de agosto 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 21° del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General. Siendo, el plazo para que “el administrado” realice los descargos requeridos hasta el **18 de setiembre del 2023**;

18. Que, igualmente mediante el Oficio n.° 06731-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de agosto de 2023, se comunicó a la Contraloría General de la República de conformidad con lo establecido en el numeral 49.2 del artículo 49° de “el Reglamento”, lo informado por la “SDS” respecto a la recomendación de efectuar acciones de reversión, por lo cual, también se deberá informar el resultado de dichas acciones;

19. Que, de otro lado, “el administrado” fuera de plazo presentó el Oficio n.° 343-2023-VIVIENDA-OGA del 25 de setiembre de 2023 (S.I. nros. 26192 y 26204-2023) indicando que de acuerdo a lo señalado por la Oficina de Abastecimiento y Control Patrimonial remite los descargos con la finalidad de proseguir con el procedimiento correspondiente, adjuntando para ello – entre otros-la siguiente documentación: **i)** Memorándum n.° 441-2023-VIVIENDA-VMVU/PGSU del 15 de setiembre de 2023; **ii)** Memorándum n.° 1367-2023-VIVIENDA-OGA del 15 de setiembre de 2023; y, **iii)** Informe Técnico Legal n.° 039-2023-VIVIENDA/VMVU/PGSU-CG del 15 de setiembre de 2023; y concluyeron en lo siguiente:

- 19.1. Señala que, para cumplir con la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión debidamente inscrito en la partida registral respectiva, en el plazo señalado en la Resolución n.° 256-2019/SBN-DGPE-SDDI han realizado a través del Programa Generación de Suelo Urbano las acciones y gestiones necesarias para adjudicar el “Proyecto Urbano Integral Ciudadela Pachacútec” a un promotor inmobiliario a través de dos concursos públicos: Concurso Público n.° C02-FMV/GPIS-2016 convocado el 31 de mayo de 2016, y Concurso Público n.° C04-FMV/GPIS-2019 convocado el 17 de setiembre de 2019, los cuales fueron declarados desiertos por el comité especial.
- 19.2. Menciona que, de acuerdo al Informe n.° 001-2020-FMV/C.E.PACHACUTEC del 2 de julio de 2020, la incertidumbre de los promotores respecto a la dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado por parte de EMAPISCO S.A. las cuales trasladaban el riesgo a las empresas y no tuvieron suficiente tiempo para realizar consultas a las instituciones pertinentes, el escaso número de adquirentes de bases, constituyendo estos hechos eventos de fuerza mayor, que ha tenido incidencia en el cumplimiento de la obligación.
- 19.3. Indica que, no se ha ejecutado por parte de la entidad encargada - EPS EMAPISCO S.A - de brindar servicios de agua potable y alcantarillado, las obras comprometidas para el otorgamiento definitivo de las factibilidades de agua potable y alcantarillado para el “Proyecto Urbano Integral Ciudadela Pachacútec”, las cuales tuvieron incidencia directa al momento de llevarse a cabo los referidos concurso públicos realizados para la ejecución, circunstancias que constituyen situaciones adversas de fuerza mayor.
- 19.4. También señala que “el predio” fue objeto de invasión por terceras personas, el mismo que fue recuperado en su integridad, conforme al Informe n.° 024-2023/VIVIENDA-VMVU/PGSU-APAJSE -hmedina del 26 de mayo de 2023.
- 19.5. Finalmente menciona que el Programa Generación de Suelo Urbano indicó que deben requerir la reversión de “el predio” transferido por carecer de factibilidad del servicio de

agua potable y alcantarillado, y ser incierta la ejecución de las obras a cargo de EPS-EMAPISCO S.A., conforme al Memorándum n.º 298-2023-VIVIENDA/VMVU-PGSU que contiene el Informe Técnico Legal n.º 025-2023/VMVU/PGSU-GG.

20. Que, continuando con la evaluación, a través del Memorándum n.º 05399-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de noviembre de 2023, se comunicó a la “SDDI” que se viene evaluando el procedimiento de reversión de dominio por incumplimiento de la obligación formal de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida respectiva, respecto de “el predio”, y se solicitó se sirva informar si “el administrado” a la fecha ha cumplido con presentar 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 04278-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de noviembre de 2023, con el cual señaló que, de la consulta realizada en el Geoportal Web de Geocatastro se observa que “el administrado” 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 622-2023/SBN-DGPE-SDDI, lo cual pone de conocimiento para los fines pertinentes;

21. Que, a través del correo electrónico del 6 de noviembre de 2023, el profesional técnico de esta Subdirección comunicó que, de la evaluación realizada a “el predio” no se encontró en el GeoCatastro superposición con procesos judiciales, y se encontró superposición con tres (3) solicitudes de ingreso, de las cuales dos (2) se encuentran en estado concluido, y una en estado de trámite, la cual se refiere al presente procedimiento;

22. Que, en consecuencia, de la información remitida por la “SDS” en el Informe de Supervisión n.º 00341-2023/SBN-DGPE-SDS, de lo señalado por la “SDDI” en el Memorándum n.º 04278-2023/SBN-DGPE-SDDI, se evidencia que “el administrado” no cumplió con la obligación de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, dentro del plazo de tres (3) años; aunado a ello, en los descargos emitido por “el administrado” requiere se revierta “el predio” debido a que la EPS EMAPISCO S.A. no otorgó la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado para su proyecto, y es susceptible de invasiones; 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 121º 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, 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;

24. Que, también, corresponde poner en conocimiento de la “SDS” de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

25. Que, corresponde comunicar a la Contraloría General de la República de conformidad con el numeral 49.2 del artículo 49º de “el Reglamento”, sobre el resultado de las acciones de reversión;

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 1375-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2023;

## **SE RESUELVE:**

**PRIMERO: DISPONER** la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la obligación establecida en la **Resolución n.º 256-2019/SBN-DGPE-SDDI** del 14 de marzo de 2019, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de **300 187,82 m<sup>2</sup>**, ubicado en el distrito de Tupac Amaru Inca, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscrito en la partida n.º 11034697 del Registro de Predios de Pisco, anotado con CUS n.º 90854, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

**SEGUNDO: DISPONER** el **LEVANTAMIENTO** de la carga administrativa inscrita en el asiento D00001, D00003, y D00004 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 Pisco, Zona Registral n.º XI - Sede Ica 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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su aprobación.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

Firmado por:  
**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
Subdirector  
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal