

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0019-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de marzo de 2024

VISTO:

El expediente 092-2023/SBNSDAPE, que contiene el recurso de apelación interpuesto por el **Alcalde de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY, Cavino Simeón Cautivo Grasa**, contra la Resolución 1187-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023, que resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023, que dispone la **REVERSIÓN DE DOMINIO PARCIAL** por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo quinto de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI de 6 de marzo de 2017, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de un área de **63 676.99 m2** denominada **“Área reservada”** inscrita en la partida 11035978 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma de Zona Registral VII-Sede Huaraz, anotado en SINABIP con CUS 186410, en adelante “área reservada”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151¹ - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar

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

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

dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN⁵, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la “SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse en segunda y última instancia sobre los recursos de apelación respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo;

4. Que, a través del Memorándum 06172-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre de 2023, la “SDAPE” elevó el recurso de apelación presentado por el **Alcalde de la Municipalidad provincial de Huarmey, Cavino Simeón Cautivo** (en adelante “la Municipalidad”), para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante escrito de apelación presentado 14 de diciembre de 2023 (S.I. 34659-2023), “La Municipalidad” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1187-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023 (en adelante la “Resolución impugnada”) y solicita se declare la nulidad de la misma, bajo los siguientes argumentos:

5.1. La Municipalidad señala que, a la fecha ha cumplido con la finalidad por cuanto el área viene siendo destinada a vivienda del Programa Municipal del Vivienda Buena Villa, incluido el área reservada inscrita en la partida 11035978, y si bien es cierto están fuera del plazo legal, por equidad solicitan continuar con la finalidad del área destinada al programa de vivienda;

5.2. A través del recurso de apelación “la Municipalidad” señala que adjunta el proyecto definitivo del programa municipal de vivienda Buena Villa, en la que se incluye a las quince manzanas que ocupan el “área reservada” para ser beneficiados con el programa de vivienda. Asimismo, señala que, el Informe

³ Publicado el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 16 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicado el 21 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

03999-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU indica que el “área reservada” forma parte del proyecto “Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable, alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales de la ciudad de Huarmey, distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash”. En tal sentido, la resolución impugnada afecta el debido procedimiento y razonabilidad;

6. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Municipalidad” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y de ser el caso por el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 6.1. El numeral 120.1) del artículo 120⁶ del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;
- 6.2. Asimismo, el artículo 220⁷ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

- 6.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 6.4. Se observa de autos que, mediante Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023, se dispone resolver la reversión de dominio parcial por incumplimiento de la obligación respecto de la carga señalada en la Resolución 0137-201/SBN-DGPE-SDDI, que otorga la transferencia interestatal a favor de “la Municipalidad”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

Plazo

⁶ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

⁷ **Artículo 220.- Recurso de apelación**

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

6.5. El numeral 218.2) del artículo 218° concordado con el numeral 145.1) del artículo 145° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

6.6. La “Resolución impugnada” fue notificada según la Correspondencia Cargo 06426-2023/SBN-GG-UTD el 23 de noviembre de 2023 y recepcionada en la misma fecha, y tuvo plazo para impugnar hasta el 18 de diciembre de 2023; habiendo presentado su recurso de apelación el 14 de diciembre de 2023 (S.I. 34659-2023). En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

7. Que, de lo expuesto, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Municipalidad” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

Sobre la legalidad del procedimiento

8. Que, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la Municipalidad”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)⁸ del artículo 86°, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDAPE” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por la administrada se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si el cumplimiento de la finalidad exime del cumplimiento de los requisitos establecidos de manera normativa;

Determinar si la “SDAPE” vulneró los principios del debido procedimiento y razonabilidad en el procedimiento de reversión parcial de dominio por incumplimiento de la obligación;

Descripción de los hechos

9. Que, mediante la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la independización de tres áreas: *i)* 249,854.60 m² (PE 11006379), *ii)* 203,524.54 m² (PE 11007843); y, *iii)* 8,018.91 m² (PE 11026365); transfiriéndose a “la Municipalidad” el área total resultante de las independizaciones (**461,398.05 m²**), con la finalidad de ejecutar el “PROMUVI Buena Villa”;

⁸ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos:

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones.

para lo cual se le otorgó el plazo de 02 años para presentar el Programa o Proyecto y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo sanción de reversión; áreas independizadas que se acumularon en la Partida Registral 11031426 del Registro de Predios de Casma, a efecto de conformar el predio transferido. La resolución fue notificada el 6 de marzo de 2017, en consecuencia, el término del plazo otorgado para cumplir con las obligaciones en mención venció el 13 de marzo de 2019 (Expediente 0137-2017/SBNSDDI);

10. Que, luego de otorgada la transferencia, mediante el Oficio 0119-2021-MPH-A (S.I. 14626-2021), “la Municipalidad” solicitó el levantamiento de la carga, por lo que, la SDDI inició la evaluación en vía de regularización, resolviendo con Resolución 0161-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2022, señalando que no corresponde levantar la carga contenida en el artículo quinto de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, por cuanto el proyecto presentado por “la Municipalidad”, no contempla la ejecución del PROMUVI en la totalidad del área que constituye el predio (461,398.05 m²), por consiguiente, la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”), debería evaluar la pertinencia del inicio de la reversión, teniendo en cuenta que existe un área reservada de 63 676,99 m², la cual no ha sido considerada en el proyecto presentado por “la Municipalidad” (Expediente 1234-2021/SBNSDDI);

11. Que, luego, el Informe de Supervisión 0015-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero de 2023, contiene las actuaciones de supervisión de la “SDS”, relacionado al cumplimiento de la obligación formal de la transferencia señalada en la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI, determinando que existe un “área reservada” excluida del proyecto definitivo presentado por la comuna edil, por lo que deriva el citado informe a la SDAPE para que evalúe la reversión parcial del derecho otorgado (Expediente 092-2023/SBNSDAPE);

12. Que, mediante el Oficio 01672-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de marzo de 2023, la SDAPE, comunicó a “la Municipalidad” que, al haberse advertido que no ha cumplido con la obligación de presentar dentro del plazo de dos años contados desde la notificación de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI (el plazo venció el 13 de marzo de 2019), se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computado a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 125° de “el Reglamento” para que presente sus descargos, bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio a favor del Estado;

13. Que, mediante la S.I. 07249-2023 del 24 de marzo de 2023, “la Municipalidad” presentó sus descargos adjuntado tres informes: 0386-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU, 002-2023-MPH-SGFPHU/EMDPS, 032-2023-PMH-FRMM;

14. Que, de la evaluación del descargo, la SDAPE concluyó que *“no ha logrado desvirtuar los argumentos de la imputación de cargos, toda vez que no ha presentado el programa o proyecto de desarrollo o inversión a ejecutar en “el predio” para su ejecución dentro del plazo otorgado (venció el 13 de marzo de 2019). Asimismo, no hay solicitud en trámite o pendiente sobre ampliación de plazo para el cumplimiento de obligación”*;

15. Que, a través de “la Resolución Impugnada” se ha dispuesto la reversión del “área reservada” por incumplimiento de la obligación conforme a lo regulado en el artículo 121 y siguientes de “el Reglamento”, y la Directiva DIR 00006-2022-SBN, sobre “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” modificada por la Resolución 0059-2022/SBN⁹; y el “TUO de la Ley”; por lo que, la “SDAPE” dispuso comunicar a la “SDDI” la emisión de la citada resolución a fin de continuar la procedencia del levantamiento de carga en vía de regularización;

Del procedimiento de reversión de dominio

16. Que, el procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en los artículos 121° y siguientes de “el Reglamento”, en concordancia con el artículo 28 del “TUO de la Ley”;

17. Que, sobre este aspecto, debe indicarse que conforme a lo establecido en el numeral 121.1) del artículo 121 de “el Reglamento”, “en caso que la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual le fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, revierte el dominio del predio a favor del Estado, aun cuando no se hubiere previsto la sanción de reversión en el título de transferencia. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio”;

18. Que, asimismo el numeral 7.5) del artículo 7 de la Directiva DIR-00006-2022/SBN aprobada por Resolución 0009-2022/SBN, que regula las disposiciones específicas para la reversión de predios estatales, señala, que: *“Iniciado el procedimiento, la SDAPE o la unidad orgánica de la entidad competente procede a notificar a la entidad y a los posteriores adquirentes, según corresponda, a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos. El inicio del procedimiento debe comunicarse a la Contraloría General de la República, conforme se señala en el artículo 49 del Reglamento”*.

19. Que, el numeral 121.5 del artículo 121 de “el Reglamento”, establece que, en ningún caso procede la obligación de reembolso de la contraprestación ni cualquier otro concepto a favor del afectado con la reversión; más aún, cuando la obligación de todo administrado es el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el acto que otorga el derecho;

De los argumentos de “la Municipalidad”

20. Que, en atención al recurso de apelación presentado por “la Municipalidad”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el numeral quinto de la presente resolución:

Respecto al cumplimiento de la finalidad exige del cumplimiento de los requisitos establecidos de manera normativa

⁹ Publicada el 18 de agosto de 2022 en el Diario Oficial “el Peruano”:

Sobre el primer argumento (Cumplimiento de la finalidad de la transferencia)

21. La Municipalidad señala que, a la fecha ha cumplido con la finalidad por cuanto el área viene siendo destinada a vivienda del Programa Municipal del Vivienda Buena Villa (en adelante "PROMUVI Buena Villa"), incluido el "área reservada" inscrita en la partida 11035978, y si bien es cierto están fuera del plazo legal, por equidad solicitan continuar con la finalidad del área destinada al citado programa. Sobre este argumento, se advierte lo siguiente:

- 21.1** Conforme a lo señalado en el artículo 209 de "el Reglamento", la resolución que aprueba la transferencia indica la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento. En consecuencia, la SBN se encuentra facultada para efectuar la verificación del cumplimiento de finalidad, variación de la finalidad, levantamiento de carga o, de ser el caso, la reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad adquirente, en cuyo caso comunica a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas.
- 21.2** De acuerdo a lo expuesto en el acápite del "Procedimiento de Reversión", "el Reglamento" establece 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, revierte el dominio del predio a favor del Estado;
- 21.3** Visto el Expediente 0137-2017/SBNSDDI, se advierte que, mediante la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la independización de tres áreas: *i*) 249,854.60 m² (PE 11006379), *ii*) 203,524.54 m² (PE 11007843); y, *iii*) 8,018.91 m² (PE 11026365); transfiriéndose a "la Municipalidad" el área total resultante de las independizaciones (**461,398.05 m²**), con la finalidad de ejecutar el "PROMUVI Buena Villa"; para lo cual **se le otorgó el plazo de 02 años para presentar el Programa o Proyecto y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo sanción de reversión**; siendo que, las áreas independizadas que se acumularon en la Partida Registral 11031426 del Registro de Predios de Casma, a efecto de conformar el predio transferido. La resolución fue notificada el 6 de marzo de 2017, en consecuencia, el término del plazo otorgado para cumplir con las obligaciones en mención venció el **13 de marzo de 2019**;
- 21.4** Que, luego, según el Exp. 1234-2021/SBNSDDI, a través de la S.I. 14626-2021 del 9 de junio de 2021, "la Municipalidad" solicitó el levantamiento de carga la obligación antes citada, la cual fue evaluada por la SDDI, emitiendo pronunciamiento a través de la Resolución 0161-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2022, resolviendo que no corresponde levantar la carga por cuanto existe el "área reservada" que no forma parte de la formalización del PROMUVI Buena Villa entre otros. Dicha resolución quedó firme según

Constancia N.º 00914- 2022/SBN-GG-UTD, emitida por la Unidad de Trámite Documentario el día 04 de mayo de 2022, al no haberse interpuesto recurso impugnatorio

- 21.5** A continuación, mediante el Informe de Supervisión 0015-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero de 2023, que contiene las actuaciones de supervisión de la “SDS”, relacionado al cumplimiento de la obligación formal de la transferencia señalada en la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI, determinó que existe un “área reservada” excluida del proyecto definitivo presentado por la comuna edil, por lo que deriva el citado informe a la SDAPE para que evalúe la reversión parcial del derecho otorgado (Expediente 092-2023/SBNSDAPE); el cual luego fue puesto de conocimiento a la “SDAPE” para su evaluación y de ser el caso el inicio del procedimiento de reversión.
- 21.6** Ahora, el artículo 125º de “el Reglamento prevé que, una vez verificados los supuestos para que opere la reversión, debe notificar 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 dispondrá la reversión del predio;
- 21.7** En esa línea normativa, se advierte que “la Municipalidad” fue notificada con el Oficio 01672-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de marzo de 2023 (folio 69), a fin de que efectúe los descargos vinculados a la evaluación de la reversión. En tal sentido, “la Municipalidad”, presentó dentro del plazo, la S.I. 07249-2023 del 23 de marzo de 2023, para lo cual adjuntó: *i)* Informe 0386-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU del 22 de marzo de 2023; *ii)* Informe Técnico 002-2023-MPH-SGFPHU/EMDPS del 21 de marzo de 2023; e, *iii)* Informe 032-2023-MPH-FRMM del 20 de marzo de 2023, los cuales fueron evaluados por la SDAPE, determinando que no ha logrado desvirtuar los argumentos de la imputación de cargos toda vez que no ha presentado el programa o proyecto de desarrollo o inversión a ejecutar en el “área reservada” para su ejecución dentro del plazo otorgado (13 de marzo de 2019); asimismo, no se tuvo solicitudes en trámite o pendientes sobre ampliación de plazo para el cumplimiento de la obligación.
- 21.8** No obstante, de la documentación que adjunta “la Municipalidad” solicitando el levantamiento de carga, presenta el Informe Legal 270-2021/MPH-A-GM-GAJ del 31 de mayo de 2021 (S.I. 27521-2021), el cual señala en el numeral 2.3.1.5); que optó por la liberación del área que se resiste a formar parte del programa de vivienda y de acuerdo a ello, aprobó modificar la Habilitación Urbana del “PROMUVI Buena Villa”:

- ❖ Dentro de estas áreas hay un sector que se resiste a cumplir con la Reglamentación Técnica y Legal del PROMUVI BUENA VILLA, aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 014-2018-MPH, ya que cuentan con áreas superiores establecidas en el presente reglamento (área máxima de un predio según reglamento 200.00 m²); es por ello que habiendo agotado las diferentes coordinaciones, mesas de trabajo con presencia del equipo técnico, equipo legal, autoridades de los diferentes sectores de la provincia no se llegó a ningún acuerdo, optándose por liberar dichas áreas que se resisten al PROMUVI, para que puedan y se gestione su Formalización por otra vía. Por tal motivo mediante RESOLUCION DE ALCALDIA N° 018-2021-MPH-A, de fecha 08/01/2018 se aprobó Modificar la Habilitación Urbana "Programa Municipal de Vivienda Buena Villa"

21.9 Asimismo, según el asiento B00002 de la partida 11031426 del Registro de Predios de Casma, se encuentra la inscripción de la Habilitación Urbana de oficio del "PROMUVI Buena Villa", cuyos lotes destinados a vivienda fueron independizados; y, en el asiento B00003, se inscribe el Replanteo de la Habilitación Urbana en mérito a la Resolución de Alcaldía 214-2021-MPH-A, estableciendo en el cuadro de distribución de áreas, en área de vivienda, servicios complementarios, área de equipamiento urbano, área de circulación y el "área reservada"; y su posterior independización en la partida 11035978 del mismo registro.

21.10 Igualmente, mediante la S.I. 13130-2022 del 17 de mayo de 2022, "la Municipalidad" comunica que, a través del Acuerdo de Concejo 016-2022-MPH del 12 de abril de 2022, se aprobó poner a disposición de esta Superintendencia el "área reservada", constituida por 63 676.99 m, inscrita en la Partida 11035978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con la finalidad de que esta Superintendencia proceda con el levantamiento de carga contenida en la Resolución 137-2017/SBN-DGPE-SDDI. Por tal motivo, mediante el Oficio 02736-2022/SBN-DGPE-SDDI, del 9 de agosto de 2022 (Expediente 1234-2021/SBNSDDI), la SDDI comunicó a "la Municipalidad", que la solicitud de asunción de titularidad, deberá ser dirigida a la SDAPE, adjuntando la información prescrita en el literal b) del numeral 6.2.1 de la Directiva 0007-2021/SBN, denominada "Disposiciones para la asunción de titularidad por abandono y puesta a disposición de predios estatales", aprobada por la Resolución 123-2021/SBN del 17 de diciembre de 2021;

22. Que, de acuerdo a lo expuesto, se evidencia que, "la Municipalidad" no ha cumplido con presentar el programa o proyecto dentro del plazo legal; más aún, no ha logrado demostrar que viene cumpliendo la finalidad sobre el "área reservada"; por cuanto, según los distintos actos administrativos emitidos por la comuna, tales como el Acuerdo de Concejo e Informes Técnicos antes citados, así como la inscripción registral del replanteo de la habilitación urbana y su independización, se advierte que dicha área ha sido excluida y no forma parte del "PROMUVI Buena Vista", por lo tanto, debe desestimarse el presente argumento;

Respecto a la vulneración de los principios del debido procedimiento y razonabilidad

Sobre el segundo argumento (Oportunidad para el cumplimiento de las obligaciones de la transferencia)

23. “La Municipalidad” señala que adjunta el proyecto definitivo del “PROMUVI Buena Villa”, en la que se incluye a las quince manzanas que ocupan el “área reservada”, para ser beneficiados con el programa de vivienda. Asimismo, indica que, según el Informe 03999-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU el “área reservada” forma parte del proyecto “Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable, alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales de la ciudad de Huarmey, distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash”. En tal sentido, la resolución impugnada afecta el principio de razonabilidad y debido procedimiento. Sobre este argumento, se advierte:

23.1 El numeral 121.1) y 121.2) del artículo 121 de “el Reglamento”, establece que, cuando la entidad adquirente del predio no lo destine a la finalidad para la cual fue transferido, o no cumpla la obligación, esto es, el incumplimiento de las obligaciones de la Resolución 0137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, el cual estableció el plazo de dos (2) años contado desde su notificación, la SBN se encuentra habilitada para revertir el predio a su favor

23.2 Visto el expediente de autos, “la Municipalidad” no ha cumplido con la obligación prevista en la resolución que otorgo el derecho de transferencia interestatal, esto es, la presentación del proyecto o programa y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, dentro del plazo legal establecido, más aún, la comuna no cumplió con la finalidad para la cual fue otorgada “el área reservada” como se apreciar del desarrollo del primer argumento, al ser excluida del programa de vivienda; por lo que es procedente la reversión del dominio del predio a favor del Estado, de acuerdo regulado en el artículo 28 del “TUO de la Ley” y el numeral 121.1) del artículo 121 de “el Reglamento”;

23.3 Adicionalmente, corresponde indicar que son improrrogables los plazos fijados por norma expresa, de conformidad con el numeral 1 del artículo 147 del “TUO de la LPAG”.

23.4 Finalmente, con el escrito de apelación “la Municipalidad” presenta un proyecto denominado Programa Municipal de Vivienda Buena Villa, con el cual manifiesta que viene cumpliendo la finalidad. Sin embargo, como se expone en los anteriores considerandos dicho documento ha sido presentado fuera del plazo legal establecido; por lo que no corresponde ser evaluado en esta instancia, teniendo en cuenta que la naturaleza del recurso de apelación se sustenta en diferencia de interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho;

24. Que, en consecuencia, el procedimiento de reversión de dominio se encuentra dentro de la competencia de “la SBN”, y en aplicación de las normas citadas respecto al incumplimiento de la obligación. Asimismo, de la revisión de la resolución cuestionada y la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE, no se evidencia la transgresión del principio

de razonabilidad¹⁰ y debido procedimiento¹¹; por lo tanto, “la SDAPE” actuó conforme a la normativa antes señalada; por lo tanto, debe desestimarse el argumento esgrimido por “la Municipalidad”.

25. Que, finalmente, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto, en “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **Alcalde de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY, Cavino Simeón Cautivo Grasa**, en contra de la Resolución 1187-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que declara infundado el recurso de reconsideración en contra de la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023, que dispone la reversión de dominio parcial por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo quinto de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, a favor del Estado representado por esta Superintendencia, respecto del predio de 63 676.99 m², denominada “área reservada”, inscrita en la partida 11035978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, por los motivos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2°. – **CONFIRMAR** la Resolución 1187-2023/SBN-SDAPE del 21 de noviembre de 2023 y la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023.

¹⁰ El principio de razonabilidad establecido en el numeral 1.4 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, prevé que: “las autoridades administrativas cuando creen obligaciones, calificaciones infracciones, impongan sanciones o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido”; asimismo, el inciso 8 del artículo 86 del “TUO de la LPAG” dispone que son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y sus partícipes, los siguientes: “(...) interpretar las normas administrativas de forma que mejor atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados”;

¹¹ El principio de debido procedimiento, dispuesto en el numeral 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, está relacionado con la exigencia de la debida motivación del acto administrativo, toda vez constituye una garantía a favor de los administrados de exponer sus argumentos, ofrecer y producir pruebas, y a su vez, a obtener una decisión por parte de la autoridad administrativa motivada y fundada en derecho. Así también, el numeral 6.1) del artículo 6 de la citada norma, señala que la motivación del acto administrativo debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

ARTÍCULO 4°. – **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley y **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese y comuníquese

Firmado por :
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00110-2024/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MARIA DELGADO HEREDIA**
Asesor Legal

ASUNTO : Recurso de apelación contra la Resolución 1187-2023/SBN-DGPE-SDAPE

REFERENCIA : a) Solicitud de Ingreso 34659-2023
c) Expediente 092-2013/SBNSDAPE

FECHA : 11 de marzo de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a los documentos de la referencia a) y b), relacionados al recurso apelación presentado por el **Alcalde de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY, Cavino Simeón Cautivo Grasa**, contra la Resolución 1187-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023, que resuelve declarar infundado el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023, que dispone la **REVERSIÓN DE DOMINIO PARCIAL** por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo quinto de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI de 6 de marzo de 2017, a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de un área de **63 676.99 m²** denominada “**Área reservada**” inscrita en la partida 11035978 del Registro de Predios de la Oficina Registral Casma de Zona Registral VII-Sede Huaraz, anotado en SINABIP con CUS 186410, en adelante “área reservada”; y,

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante “TUO de la SBN”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.
- 1.2. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 51 y 52 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN¹, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA² y la Resolución 0064-2022/SBN³, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

¹ Publicado el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

² Publicado el 16 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

³ Publicado el 21 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

(en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante la “SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico-legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor.

- 1.3. El literal r) del artículo 42 del “ROF de la SBN”, establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), ejercer las funciones que le correspondan por norma expresa, entre otros aspectos. En ese sentido, le corresponde evaluar y pronunciarse en segunda y última instancia sobre los recursos de apelación respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Mediante escrito de apelación presentado 14 de diciembre de 2023 (S.I. 34659-2023), “La Municipalidad” interpone recurso de apelación contra la Resolución 1187-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023 (en adelante la “Resolución impugnada”) y solicita se declare la nulidad de la misma, bajo los siguientes argumentos:
- 2.2. La Municipalidad señala que, a la fecha ha cumplido con la finalidad por cuanto el área viene siendo destinada a vivienda del Programa Municipal del Vivienda Buena Villa, incluido el área reservada inscrita en la partida 11035978, y si bien es cierto están fuera del plazo legal, por equidad solicitan continuar con la finalidad del área destinada a programa municipal de Vivienda Buena Villa.
- 2.3. A través del recurso de apelación “la Municipalidad” señala que adjunta el proyecto definitivo del programa municipal de vivienda Buena Villa, en la que se incluye a las quince manzanas que ocupan el “área reservada” para ser beneficiados con el programa de vivienda. Asimismo, señala que, el Informe 03999-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU indica que el “área reservada” forma parte del proyecto “Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable, alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales de la ciudad de Huarmey, distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash”. En tal sentido, la resolución impugnada afecta el debido procedimiento y razonabilidad.
- 2.4. En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “la Municipalidad” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre la legalidad del procedimiento y de ser el caso por el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:
 - El numeral 120.1 del artículo 120⁴ del “TUO de la LPAG”, establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 5 de mayo de 2020

- Asimismo, el artículo 220⁵ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

- **Legitimidad**

- Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- Se observa de autos que, mediante Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023, se dispone resolver la reversión de dominio parcial por incumplimiento de la obligación respecto de la carga señalada en la Resolución 0137-201/SBN-DGPE-SDDI, que otorga la transferencia interestatal a favor de “la Municipalidad”, por lo que se encuentra legitimada para cuestionar el acto impugnado;

- **Plazo**

- El numeral 218.2 del artículo 218° concordado con el numeral 145.1 del artículo 145° del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- La “Resolución impugnada” fue notificada según la Correspondencia Cargo 06426-2023/SBN-GG-UTD el 23 de noviembre de 2023 y recepcionada en la misma fecha, y tuvo plazo para impugnar hasta el 18 de diciembre de 2023; habiendo presentado su recurso de apelación el 14 de diciembre de 2023 (S.I. 34659-2023). En ese sentido, presentó su recurso dentro del plazo legal establecido, conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

2.5. Que, de lo expuesto, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “la Municipalidad” cumple con los requisitos de forma, por lo que corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso.

Sobre la legalidad del procedimiento

2.6. Sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “la Municipalidad”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento, a fin de garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7⁶ del artículo 86°, numeral 120.1 del artículo 120 del “TUO de LGPA”. De este modo, de la revisión de autos se advierte que la “SDAPE” no se encuentra incurso en causal alguna de nulidad del acto

⁵ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

⁶ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos:

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones.



administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por la administrada se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por esta Dirección.

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si el cumplimiento de la finalidad exige del cumplimiento de los requisitos establecidos de manera normativa.

Determinar si la “SDAPE” vulneró los principios del debido procedimiento y razonabilidad en el procedimiento de reversión parcial de dominio por incumplimiento de la obligación.

Descripción de los hechos

- 2.7. Mediante la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la independización de tres áreas: *i*) 249,854.60 m² (PE 11006379), *ii*) 203,524.54 m² (PE 11007843); y, *iii*) 8,018.91 m² (PE 11026365); transfiriéndose a “la Municipalidad” el área total resultante de las independizaciones **(461,398.05 m²)**, con la finalidad de ejecutar el “PROMUVI Buena Villa”; para lo cual se le otorgó el plazo de 02 años para presentar el Programa o Proyecto y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo sanción de reversión; áreas independizadas que se acumularon en la Partida Registral 11031426 del Registro de Predios de Casma, a efecto de conformar el predio transferido. La resolución fue notificada el 6 de marzo de 2017, en consecuencia, el término del plazo otorgado para cumplir con las obligaciones en mención venció el 13 de marzo de 2019 (Expediente 0137-2017/SBNSDDI).
- 2.8. Luego de otorgada la transferencia, mediante el Oficio 0119-2021-MPH-A (S.I. 14626-2021), “la Municipalidad” solicitó el levantamiento de la carga, por lo que, la SDDI inició la evaluación en vía de regularización, resolviendo con Resolución 0161-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2022, señalando que no corresponde levantar la carga contenida en el artículo quinto de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, por cuanto el proyecto presentado por “la Municipalidad”, no contempla la ejecución del PROMUVI en la totalidad del área que constituye el predio (461,398.05 m²), por consiguiente, la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”), debería evaluar la pertinencia del inicio de la reversión, teniendo en cuenta que existe un área reservada de 63 676,99 m², la cual no ha sido considerada en el proyecto presentado por “la Municipalidad” (Expediente 1234-2021/SBNSDDI).
- 2.9. Mediante el Informe de Supervisión 0015-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero de 2023, contiene las actuaciones de supervisión de la “SDS”, relacionado al cumplimiento de la obligación formal de la transferencia señalada en la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI, determinando que existe un “área reservada” excluida del proyecto definitivo presentado por la comuna edil, por lo que deriva el citado informe a la SDAPE para que evalúe la reversión parcial del derecho otorgado (Expediente 092-2023/SBNSDAPE).
- 2.10. Mediante el Oficio 01672-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de marzo de 2023, la SDAPE, comunicó a “la Municipalidad” que, al haberse advertido que no ha cumplido con la obligación de presentar dentro del plazo de dos años contados desde la notificación de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI (el plazo venció el 13 de marzo de 2019), se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia de un



(1) día hábil, computado a partir del día siguiente de su notificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 125° de “el Reglamento” para que presente sus descargos, bajo el apercibimiento de continuar con la evaluación del procedimiento de reversión de dominio a favor del Estado.

- 2.11. Mediante la S.I. 07249-2023 del 24 de marzo de 2023, “la Municipalidad” presentó sus descargos adjuntado tres informes: 0386-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU, 002-2023-MPH-SGFPHU/EMDPS, 032-2023-PMH-FRMM.
- 2.12. De la evaluación del descargo, la SDAPE concluyó que *“no ha logrado desvirtuar los argumentos de la imputación de cargos, toda vez que no ha presentado el programa o proyecto de desarrollo o inversión a ejecutar en “el predio” para su ejecución dentro del plazo otorgado (venció el 13 de marzo de 2019). Asimismo, no hay solicitud en trámite o pendiente sobre ampliación de plazo para el cumplimiento de obligación”*.
- 2.13. A través de “la Resolución Impugnada” se ha dispuesto la reversión del “área reservada” por incumplimiento de la obligación conforme a lo regulado en el artículo 121 y siguientes de “el Reglamento”, y la Directiva DIR 00006-2022-SBN, sobre “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales” modificada por la Resolución 0059-2022/SBN⁷; y el “TUO de la Ley”; por lo que, la “SDAPE” dispuso comunicar a la “SDDI” la emisión de la citada resolución a fin de continuar la procedencia del levantamiento de carga en vía de regularización.

Del procedimiento de reversión de dominio

- 2.14. El procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en los artículos 121° y siguientes de “el Reglamento”, en concordancia con el artículo 28 del “TUO de la Ley”.
- 2.15. Sobre este aspecto, debe indicarse que conforme a lo establecido en el numeral 121.1 del artículo 121 de “el Reglamento”, “en caso que la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destine a la finalidad para la cual le fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, revierte el dominio del predio a favor del Estado, aun cuando no se hubiere previsto la sanción de reversión en el título de transferencia. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio”.
- 2.16. Asimismo el numeral 7.5) del artículo 7 de la Directiva DIR-00006-2022/SBN aprobada por Resolución 0009-2022/SBN, que regula las disposiciones específicas para la reversión de predios estatales, señala, que: *“Iniciado el procedimiento, la SDAPE o la unidad orgánica de la entidad competente procede a notificar a la entidad y a los posteriores adquirentes, según corresponda, a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos. El inicio del procedimiento debe comunicarse a la Contraloría General de la República, conforme se señala en el artículo 49 del Reglamento”*.

De los argumentos de “la Municipalidad”

⁷ Publicada el 18 de agosto de 2022 en el Diario Oficial “el Peruano”:

- 2.17. En atención al recurso de apelación presentado por “la Municipalidad”, corresponde a esta Dirección pronunciarse por el argumento idóneo que cuestiona la “Resolución impugnada”, tal y como se precisó en el numeral quinto de la presente resolución:

Respecto al cumplimiento de la finalidad exime del cumplimiento de los requisitos establecidos de manera normativa

Sobre el primer argumento (Cumplimiento de la finalidad de la transferencia)

- 2.18. La Municipalidad señala que, a la fecha ha cumplido con la finalidad por cuanto el área viene siendo destinada a vivienda del Programa Municipal del Vivienda Buena Villa (en adelante “PROMUVI Buena Villa”), incluido el “área reservada” inscrita en la partida 11035978, y si bien es cierto están fuera del plazo legal, por equidad solicitan continuar con la finalidad del área destinada al citado programa. Sobre este argumento, se advierte lo siguiente:

- Conforme a lo señalado en el artículo 209 de “el Reglamento”, la resolución que aprueba la transferencia indica la finalidad y, cuando corresponda, el plazo para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión, o el plazo para la ejecución del proyecto de desarrollo o inversión, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento. En consecuencia, la SBN se encuentra facultada para efectuar la verificación del cumplimiento de finalidad, variación de la finalidad, levantamiento de carga o, de ser el caso, la reversión a favor del Estado en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad adquirente, en cuyo caso comunica a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas.
- De acuerdo a lo expuesto en el acápite del “Procedimiento de Reversión”, “el Reglamento” establece 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, revierte el dominio del predio a favor del Estado.
- Visto el Expediente 0137-2017/SBNSDDI, se advierte que, mediante la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la independización de tres áreas: *i*) 249,854.60 m² (PE 11006379), *ii*) 203,524.54 m² (PE 11007843); y, *iii*) 8,018.91 m² (PE 11026365); transfiriéndose a “la Municipalidad” el área total resultante de las independizaciones (**461,398.05 m²**), con la finalidad de ejecutar el “PROMUVI Buena Villa”; para lo cual **se le otorgó el plazo de 02 años para presentar el Programa o Proyecto y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo sanción de reversión**; siendo que, las áreas independizadas que se acumularon en la Partida Registral 11031426 del Registro de Predios de Casma, a efecto de conformar el predio transferido. La resolución fue notificada el 6 de marzo de 2017, en consecuencia, el término del plazo otorgado para cumplir con las obligaciones en mención venció el **13 de marzo de 2019**.
- Que, luego, según el Exp. 1234-2021/SBNSDDI, a través de la S.I. 14626-2021 del 9 de junio de 2021, “la Municipalidad” solicitó el levantamiento de carga la obligación antes citada, la cual fue evaluada por la SDDI, emitiendo pronunciamiento a través de la Resolución 0161-2022/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2022, resolviendo que no corresponde levantar la carga por cuanto existe el “área reservada” que no forma parte de la formalización del PROMUVI Buena Villa entre otros. Dicha resolución quedó firme



según Constancia N.º 00914- 2022/SBN-GG-UTD, emitida por la Unidad de Trámite Documentario el día 04 de mayo de 2022, al no haberse interpuesto recurso impugnatorio.

- A continuación, mediante el Informe de Supervisión 0015-2023/SBN-DGPE-SDS del 25 de enero de 2023, que contiene las actuaciones de supervisión de la “SDS”, relacionado al cumplimiento de la obligación formal de la transferencia señalada en la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI, determinó que existe un “área reservada” excluida del proyecto definitivo presentado por la comuna edil, por lo que deriva el citado informe a la SDAPE para que evalúe la reversión parcial del derecho otorgado (Expediente 092-2023/SBNSDAPE); el cual luego fue puesto de conocimiento a la “SDAPE” para su evaluación y de ser el caso el inicio del procedimiento de reversión.
- Ahora, el artículo 125° de “el Reglamento prevé que, una vez verificados los supuestos para que opere la reversión, debe notificar 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 dispondrá la reversión del predio.
- En esa línea normativa, se advierte que “la Municipalidad” fue notificada con el Oficio 01672-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 1 de marzo de 2023 (folio 69), a fin de que efectúe los descargos vinculados a la evaluación de la reversión. En tal sentido, “la Municipalidad”, presentó dentro del plazo, la S.I. 07249-2023 del 23 de marzo de 2023, para lo cual adjuntó: *i)* Informe 0386-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU del 22 de marzo de 2023; *ii)* Informe Técnico 002-2023-MPH-SGFPHU/EMDPS del 21 de marzo de 2023; e, *iii)* Informe 032-2023-MPH-FRMM del 20 de marzo de 2023, los cuales fueron evaluados por la SDAPE, determinando que no ha logrado desvirtuar los argumentos de la imputación de cargos toda vez que no ha presentado el programa o proyecto de desarrollo o inversión a ejecutar en el “área reservada” para su ejecución dentro del plazo otorgado (13 de marzo de 2019); asimismo, no se tuvo solicitudes en trámite o pendientes sobre ampliación de plazo para el cumplimiento de la obligación.
- No obstante, de la documentación que adjunta “la Municipalidad” solicitando el levantamiento de carga, presenta el Informe Legal 270-2021/MPH-A-GM-GAJ del 31 de mayo de 2021 (S.I. 27521-2021), el cual señala en el numeral 2.3.1.5); que optó por la liberación del área que se resiste a formar parte del programa de vivienda y de acuerdo a ello, aprobó modificar la Habilitación Urbana del “PROMUVI Buena Villa”:
 - ❖ Dentro de estas áreas hay un sector que se resiste a cumplir con la Reglamentación Técnica y Legal del PROMUVI BUENA VILLA, aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 014-2018-MPH, ya que cuentan con áreas superiores establecidas en el presente reglamento (área máxima de un predio según reglamento 200.00 m2); es por ello que habiendo agotado las diferentes coordinaciones, mesas de trabajo con presencia del equipo técnico, equipo legal, autoridades de los diferentes sectores de la provincia no se llegó a ningún acuerdo, optándose por liberar dichas áreas que se resisten al PROMUVI, para que puedan y se gestione su Formalización por otra vía. Por tal motivo mediante RESOLUCION DE ALCALDIA N° 018-2021-MPH-A, de fecha 08/01/2018 se aprobó Modificar la Habilitación Urbana "Programa Municipal de Vivienda Buena Villa"
- Asimismo, según el asiento B00002 de la partida 11031426 del Registro de Predios de Casma, se encuentra la inscripción de la Habilitación Urbana de oficio del “PROMUVI Buena Villa”, cuyos lotes destinados a vivienda fueron independizados; y, en el asiento B00003, se inscribe el Replanteo de la Habilitación Urbana en mérito a la Resolución de



Alcaldía 214-2021-MPH-A, estableciendo en el cuadro de distribución de áreas, en área de vivienda, servicios complementarios, área de equipamiento urbano, área de circulación y el “área reservada”; y su posterior independización en la partida 11035978 del mismo registro.

- Igualmente, mediante la S.I. 13130-2022 del 17 de mayo de 2022, “la Municipalidad” comunica que, a través del Acuerdo de Concejo 016-2022-MPH del 12 de abril de 2022, se aprobó poner a disposición de esta Superintendencia el “área reservada”, constituida por 63 676.99 m, inscrita en la Partida 11035978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, con la finalidad de que esta Superintendencia proceda con el levantamiento de carga contenida en la Resolución 137-2017/SBN-DGPE-SDDI. Por tal motivo, mediante el Oficio 02736-2022/SBN-DGPE-SDDI, del 9 de agosto de 2022 (Expediente 1234-2021/SBNSDDI), la SDDI comunicó a “la Municipalidad”, que la solicitud de asunción de titularidad, deberá ser dirigida a la SDAPE, adjuntando la información prescrita en el literal b) del numeral 6.2.1 de la Directiva 0007-2021/SBN, denominada “Disposiciones para la asunción de titularidad por abandono y puesta a disposición de predios estatales”, aprobada por la Resolución 123-2021/SBN del 17 de diciembre de 2021.

- 2.19. Que, de acuerdo a lo expuesto, se evidencia que, “la Municipalidad” no ha cumplido con presentar el programa o proyecto dentro del plazo legal; más aún, no ha logrado demostrar que viene cumpliendo la finalidad sobre el “área reservada”; por cuanto, según los distintos actos administrativos emitidos por la comuna, tales como el Acuerdo de Concejo e Informes Técnicos antes citados, así como la inscripción registral del replanteo de la habilitación urbana y su independización, se advierte que dicha área ha sido excluida y no forma parte del “PROMUVI Buena Vista”, por lo tanto, debe desestimarse el presente argumento.

Respecto a la vulneración de los principios del debido procedimiento y razonabilidad

Sobre el segundo argumento (Oportunidad para el cumplimiento de las obligaciones de la transferencia

- 2.20. “La Municipalidad” señala que adjunta el proyecto definitivo del “PROMUVI Buena Villa”, en la que se incluye a las quince manzanas que ocupan el “área reservada”, para ser beneficiados con el programa de vivienda. Asimismo, indica que, según el Informe 03999-2023-MPH-A-GM-GGT-SGFPHU el “área reservada” forma parte del proyecto “Mejoramiento y ampliación de los sistemas de agua potable, alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales de la ciudad de Huarmey, distrito de Huarmey, provincia de Huarmey y departamento de Ancash”. En tal sentido, la resolución impugnada afecta el principio de razonabilidad y debido procedimiento. Sobre este argumento, se advierte:
- El numeral 121.1) y 121.2) del artículo 121 de “el Reglamento”, establece que, cuando la entidad adquirente del predio no lo destine a la finalidad para la cual fue transferido, o no cumpla la obligación, esto es, el incumplimiento de las obligaciones de la Resolución 0137-2021/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, el cual estableció el plazo de dos (2) años contado desde su notificación, la SBN se encuentra habilitada para revertir el predio a su favor.
 - Visto el expediente de autos, “la Municipalidad” no ha cumplido con la obligación prevista en la resolución que otorgo el derecho de transferencia interestatal, esto es,



la presentación del proyecto o programa y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, dentro del plazo legal establecido, más aún, la comuna no cumplió con la finalidad para la cual fue otorgada “el área reservada” como se apreciar del desarrollo del primer argumento, al ser excluida del programa de vivienda; por lo que es procedente la reversión del dominio del predio a favor del Estado, de acuerdo regulado en el artículo 28 del “TUO de la Ley” y el numeral 121.1) del artículo 121 de “el Reglamento”.

- Adicionalmente, corresponde indicar que son improrrogables los plazos fijados por norma expresa, de conformidad con el numeral 1 del artículo 147 del “TUO de la LPAG”.
- Finalmente, con el escrito de apelación “la Municipalidad” presenta un proyecto denominado Programa Municipal de Vivienda Buena Villa, con el cual manifiesta que viene cumpliendo la finalidad. Sin embargo, como se expone en los anteriores considerandos dicho documento ha sido presentado fuera del plazo legal establecido; por lo que no corresponde ser evaluado en esta instancia, teniendo en cuenta que la naturaleza del recurso de apelación se sustenta en diferencia de interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho.

2.21. Que, en consecuencia, el procedimiento de reversión de dominio se encuentra dentro de la competencia de “la SBN”, y en aplicación de las normas citadas respecto al incumplimiento de la obligación. Asimismo, de la revisión de la resolución cuestionada y la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE, no se evidencia la transgresión del principio de razonabilidad⁸ y debido procedimiento⁹; por lo tanto, “la SDAPE” actuó conforme a la normativa antes señalada; por lo tanto, debe desestimarse el argumento esgrimido por “la Municipalidad”.

2.22. Que, finalmente, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra “la Resolución impugnada”; dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIÓN:

⁸ El principio de razonabilidad establecido en el numeral 1.4 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, prevé que: “las autoridades administrativas cuando creen obligaciones, calificaciones infracciones, impongan sanciones o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido”; asimismo, el inciso 8 del artículo 86 del “TUO de la LPAG” dispone que son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y sus partícipes, los siguientes: “(...) interpretar las normas administrativas de forma que mejor atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados”.

⁹ El principio de debido procedimiento, dispuesto en el numeral 1.2) del artículo IV del Título Preliminar del “TUO de la LPAG”, está relacionado con la exigencia de la debida motivación del acto administrativo, toda vez constituye una garantía a favor de los administrados de exponer sus argumentos, ofrecer y producir pruebas, y a su vez, a obtener una decisión por parte de la autoridad administrativa motivada y fundada en derecho. Así también, el numeral 6.1) del artículo 6 de la citada norma, señala que la motivación del acto administrativo debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.

- 3.1. Por las razones antes expuestas, corresponde declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por el **Alcalde de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARMEY, Cavino Simeón Cautivo Grasa**, en contra de la Resolución 1187-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de noviembre de 2023, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, que declara infundado el recurso de reconsideración en contra de la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023, que dispone la reversión de dominio parcial por incumplimiento de la obligación establecida en el artículo quinto de la Resolución 0137-2017/SBN-DGPE-SDDI del 6 de marzo de 2017, a favor del Estado representado por esta Superintendencia, respecto del predio de 63 676.99 m², denominada “área reservada”, inscrita en la partida 11035978 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Casma, por los motivos expuestos en la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. **CONFIRMAR** la Resolución 1187-2023/SBN-SDAPE del 21 de noviembre de 2023 y la Resolución 0990-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2023.
- 3.3. **NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley y **DISPONER** que la Resolución respectiva se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

Firmado por:
María Delgado Heredia
Asesor Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal