

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0354-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de mayo de 2017

Visto el Expediente N° 414-2017/SBN-SDAPE, que contiene el procedimiento administrativo de reversión de dominio a favor del Estado del predio de 19 557,47 m² denominado Sub Lote 2, ubicado en el distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, 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 encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, mediante Resolución N° 062-2013/SBN-DGPE-SDDI de fecha 02 de setiembre de 2013 (folios 05 y 06), se aprobó la transferencia de dominio a título gratuito a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima-MML (en adelante "la Municipalidad") del predio de 145 849,43 m² ubicado frente a la alameda de Acho, entre los puentes Balta y Huáscar, comprendido entre el muro de contención de la margen derecha del Río Rímac y la Vía de Evitamiento, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11072437 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 26665 (en adelante "el Predio");

Que, el predio descrito en el párrafo anterior fue adjudicado a "la Municipalidad" con la finalidad que sea destinado a la ejecución de las obras de acceso al túnel e instalaciones del peaje de ingreso a la nueva infraestructura vial y a los viaductos Nos. 08, 09 y 10 del Proyecto "Vía Parque Rímac" (hoy Línea Amarilla), estableciéndose en la Resolución N° 062-2013/SBN-DGPE-SDDI, un plazo máximo de cuatro (4) años, contados desde la notificación de la misma, bajo sanción de reversión, para cumplir con dicha finalidad asignada;

Que, mediante Oficio N° 0643-2017- EMILIMA-GG de fecha 17 de abril de 2017 (folios 02 al 08), ampliado mediante el Oficio N° 0707-2017-EMILIMA-GG de fecha 27 de abril de 2017 (folios 23 al 28), la Gerente General de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. (en adelante "EMILIMA"), señaló que dicha entidad se encarga del patrimonio inmobiliario de "la Municipalidad", entre los cuales se encuentra "el Predio", indicando que se pone a disposición del Estado, representado por esta Superintendencia, un área de 19 557,47 m² denominado Sub Lote 2, ubicado frente a la Vía de Evitamiento, distrito del Rímac, inscrito en la Partida N° 13840304 del Registro de Predios de Lima (folios 31 al 33), señalando además que en dicha área no ha sido posible la ejecución de la finalidad para la cual fue transferido "el Predio", encontrándose ocupada desde hace muchos años por la "Comunidad Shipibo-Konibo", y teniendo en cuenta que el 04 de noviembre de 2016 se suscitó un incendio en



dicha zona, “la Municipalidad” se comprometió en independizar de “el Predio” transferido el área de 19 557,47 m², con la finalidad de ponerlo a disposición del Estado, en aplicación del artículo 18° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y en atención al artículo 10° de su Reglamento, y de esta manera se logre una solución a la problemática de vivienda de la mencionada comunidad;

Que, asimismo, “EMILIMA” remitió copia certificada de la Ordenanza N° 2039 de fecha 20 de abril de 2017 (folios 24 al 27), mediante la cual “la Municipalidad” aprobó entre otros, que “EMILIMA” efectúe la puesta disposición a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, del predio denominado Sub Lote 2, inscrito registralmente en la Partida N° 13840304 del Registro de Predios de Lima, ubicado frente a la Vía de Evitamiento, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, donde se encuentra la Comunidad Shipibo – Konibo, con la finalidad que el Gobierno Nacional desarrolle y ejecute un proyecto habitacional a favor de la mencionada comunidad;

Que, mediante Oficio N° 2713-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 28 de abril de 2017 (folio 29), esta Subdirección señaló a “EMILIMA” que el procedimiento se resolvería como una reversión de manera anticipada conforme lo establecido en el Memorando N° 163-2014/SBN-DNR, emitido por la Subdirección de Normas y Registro de la SBN, y además se indicó que la independización registral del área de 19 557,47 m² puesta a disposición (Partida N° 13840304), no se encontraba inscrita de manera definitiva, y teniendo en cuenta que las anotaciones son asientos provisionales y transitorios que advierten una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito, se procedería a la reversión de la referida área, una vez que dicha inscripción haya quedado definitiva, conforme a la evaluación efectuada por esta Subdirección;

Que, en respuesta “EMILIMA” remitió el Oficio N° 0776-2017-EMILIMA-GG, de fecha 10 de mayo de 2017 (folio 34), señalando entre otros, que la inscripción definitiva de la independización del área puesta a disposición, consta inscrita en la Partida N° 13840304 del Registro de Predios de Lima, adjuntando la documentación correspondiente;

Que, con fecha 08 de mayo de 2017 profesionales de esta Subdirección realizaron la inspección técnica del predio de 19 557,47 m² constatando que se trata de un terreno de urbano de suelo limoso, con pendiente suave, salvo al extremo sur donde se levanta una lomada, el predio se encuentra totalmente ocupado por predios de vivienda de madera, triplay y techos de calamina, perteneciente a tres asociaciones Shipibas, encontrándose en colindancia por el Norte con la Institución de Educativa Bilingüe “Comunidad Shipiba”, por el Sur y Oeste el terreno se encuentra cercado con rejas y mallas metálicas que lo dividen de la “Asociación de Viviendas El Olivar” y de los terrenos donde se construye el sistema de viaducto “Línea Amarilla”, asimismo, al Este se encuentra delimitado por un muro de concreto que lo separa del local de la Municipalidad Metropolitano de Lima (SETAME), conforme consta en la Ficha Técnica N° 0343-2017/SBN-DGPE-SDAPE (folio 30);

Que, por otro lado, mediante el Oficio N° 674-2017-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, de fecha 11 de mayo de 2017 (folios 42 al 76), aclarado mediante el Oficio N° 709-2017-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, de fecha 19 de mayo de 2017 (folios 90 al 100), el Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento puso en conocimiento de esta Superintendencia que en el marco de las coordinaciones efectuadas entre el Sector Vivienda, “la Municipalidad” y los representantes de la Comunidad, el día 15 de diciembre de 2016 se suscribió un Acta (folio 92 al 94) en la cual se estableció entre otros, que “la Municipalidad” tendría a su cargo presentar a la Comunidad las propuestas de alternativa de terreno de acogida temporal, así como la implementación de dicha zona, la mudanza y retorno de la Comunidad, además del acompañamiento social respectivo; siendo que, aún no se ha definido la fecha del traslado de la población;

Que, asimismo, dicho Director señaló que, en el marco del acta antes señalada, “la Municipalidad” remitió el **padrón de doscientas treinta y ocho (238) familias beneficiarias del proceso de reubicación** (folios 95 al 99), el cual fue elaborado entre





RESOLUCIÓN N° 0354-2017/SBN-DGPE-SDAPE

la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital del Rímac, en coordinación con COFOPRI; **habiéndose observado que siete (7) familias se encuentran bajo el supuesto de doble propiedad**; es decir cuentan con otro inmueble dentro de la provincia de Lima o de la Provincia Constitucional del Callao;

Que, del mismo modo, señaló que es necesario que “la Municipalidad” presente ante dicho Ministerio su plan de reubicación temporal e inicie las acciones que corresponden, con la finalidad que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento inicie los trabajos de habilitación urbana, por lo que el predio en mención debe estar desocupado; sin perjuicio del procedimiento de reversión que se viene realizando a cargo de la SBN, indicando que luego que se proceda a emitir la resolución de reversión correspondiente se comunique al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a efectos de verificar el cumplimiento de los acuerdos establecidos en lo que respecta al traslado de la población y otros;

Que, a efectos de atender lo solicitado se debe tomar en cuenta lo manifestado por la Dirección de Normas y Registro mediante el Memorando N° 163-2014/SBN-DNR de fecha 21 de mayo de 2014 (folios 83 al 85), donde se pronunció sobre cuál sería el procedimiento a seguir en el caso de retorno de predios al dominio del Estado de un predio transferido a una entidad, la cual ha procedido a su devolución antes del cumplimiento del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, al no serle útil por causas sobrevinientes; señalando que el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 debe ser interpretado de manera sistemática y extensiva cuando las entidades manifiesten que no podrán destinar los predios que les han sido transferidos para la finalidad asignada, y procedan a ponerlos a disposición de la entidad transferente, por lo que opera el retorno de estos predios al dominio del Estado, a través de la figura legal de la reversión, aun cuando no haya vencido el plazo establecido para el cumplimiento de dicha finalidad;

Que, teniendo en cuenta lo antes señalado, cabe indicar que una interpretación literal de la norma que regula el procedimiento de reversión como acto de adquisición, a través del cual se incorporan bienes al patrimonio estatal, no recoge el supuesto materia de análisis en la presente Resolución, sin embargo, dicha norma describe de manera general el supuesto bajo el cual opera la reversión: *“cuando el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destina a la finalidad para cual le fue transferido dentro del plazo establecido”*;

Que, de esta manera, es premisa esencial para que opere el procedimiento de reversión que, previamente un predio haya sido transferido para ser destinado a determinada finalidad, por lo cual es importante analizar la figura de la transferencia interestatal regulada en el artículo 63° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, del cual se desprende que la transferencia interestatal está estrechamente vinculada a la finalidad para la cual ha sido otorgado el predio estatal, es decir, al fin específico al cual será destinado. Por lo cual, es indispensable que el cumplimiento de la finalidad que justifica la transferencia efectuada a favor de una entidad estatal, constituya una obligación a cargo del adquirente, toda vez que, se encuentra adherida al acto de la transferencia, ya que sustenta la aprobación de



dicho acto; de allí que su incumplimiento sea causal de reversión, es decir, el retorno del predio al dominio del Estado;

Que, por otro lado, es importante analizar cuáles son los alcances del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, para lo cual cabe indicar lo dispuesto en los artículos 131°, 140° y 141° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, de los cuales se desprende que los plazos son considerados como máximos, es decir, que nada impide que las actuaciones previstas por estos puedan efectuarse antes de su vencimiento, asimismo, es factible que la autoridad administrativa pueda reducir los plazos o anticipar los términos dirigidos a la administración atendiendo a razones de oportunidad o conveniencia;

Que, en el caso materia de análisis es oportuno tener en consideración que el plazo previsto por la norma se otorga en beneficio del administrado para el cumplimiento de la finalidad, el cual no es un término fijo y/o específico para todos los casos de transferencia, sino que dependerá de distintas circunstancias; y, por tanto, es variable en cada caso concreto;

Que, por lo tanto, la propia entidad adquirente puede válidamente renunciar a este plazo, en atención a las obligaciones y atribuciones establecidas en el artículo 18° de la Ley N° 29151 y el artículo 10° de su Reglamento, según las cuales corresponde a las entidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales procurar que los bienes inmuebles de su propiedad o los que estén a su cargo, mantengan o incrementen su valor de acuerdo a la finalidad asignada, así como, poner a disposición los bienes que no resulten de utilidad para la finalidad asignada, en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente;

Que, de lo indicado se concluye que el procedimiento adecuado que permite el retorno al dominio del Estado de un predio transferido a una entidad, la cual ha procedido a su devolución antes del cumplimiento del plazo establecido para el cumplimiento de la finalidad, por no serle de utilidad por causas sobrevinientes, es la reversión;

Que, en atención a lo expuesto, de conformidad a lo indicado en su solicitud por "EMILIMA" (autorizada por la "Municipalidad" - entidad adquirente), y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151, así como en la opinión emitida por la Dirección de Normas y Registro de la SBN mediante el Memorando N° 163-2014/SBN-DNR; es procedente declarar la reversión a favor del Estado del área de 19 557,47 m² denominado Sub Lote 2, ubicado frente a la Vía de Evitamiento, distrito del Rímac, inscrito en la Partida N° 13840304 del Registro de Predios de Lima, conforme los documentos técnicos adjuntos;

Que, los literales a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a aprobar los actos de administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, así como a emitir resoluciones en materias de su competencia;

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias; el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 005-2013/SBN y la Resolución N° 038-2017/SBN-SG; y,

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 520-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 23 de mayo de 2017 (folios 86 al 89);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la reversión de dominio a favor del Estado, respecto del predio denominado Sub Lote 2 de 19 557,47 m², ubicado en el distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13840304 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0354-2017/SBN-DGPE-SDAPE

Artículo 2°.- La Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución inscribirá la reversión de dominio a favor del Estado del predio descrito en el artículo precedente.

Regístrese y comuníquese.-



Carlos Manuel Cruz Lecaro
Abog. CARLOS MANUEL CRUZ LECARO
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES