SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0442-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 12 de julio de 2017

Visto el Expediente N° 1403-2016/SBN-SDAPE, correspondiente al trámite de reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 452 275,02 m^2, constituido por los Lotes 1, 2 y 3 ubicados en el distrito de Santa María del Mar, 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 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 a la Ley Nº 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA y modificatorias;

Que, mediante la Resolución N° 083-2011/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de julio de 2011(folios 35 y 36), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia de propiedad a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar (en adelante "la Municipalidad") de un predio de 452 275,02 m^2 constituido por los Lotes 1, 2 y 3 de 281 299,71 m^2, 55 501,65 m^2 y 115 473, 66 m^2, respectivamente; ubicados en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, los cuales fueron acumulados en la Partida N° 13160441 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima (folios 32 al 34), con CUS N° 89740 (en adelante "el Predio");

Que, es preciso señalar que la transferencia de dominio a título gratuito otorgada por esta Superintendencia a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar obedecía a la ejecución del proyecto denominado "Parque Científico y Tecnológico de Santa María", otorgándose para tal efecto un plazo de cinco (05) años para el cumplimiento de su finalidad, el cual se extendía inclusive a los posibles contratos o derechos que pudiera otorgar la Municipalidad a favor de terceros para la ejecución del proyecto, bajo apercibimiento de procederse a la reversión de dominio a favor del Estado, de conformidad con lo descrito en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, con la finalidad de verificar la situación física legal de "el Predio", profesionales de la Subdirección de Supervisión efectuaron la inspección técnica el día 22 de agosto de 2016, advirtiendo que el mismo se encuentra desocupado y libre de edificaciones, delimitado parcialmente por hitos de concreto de color amarillo de aproximadamente 20 cm de altura, así como un letrero tirado en el piso con la siguiente inscripción: *"Parque Científico, Tecnológico y Social de Santa María del Mar – iniciativa privada aprobada según contrato*

de superficie firmado el 18 de noviembre de 2014", tal como consta de la Ficha Técnica N° 1955-2016/SBN-DGPE-SDS (folios 04 al 10);

Que, en atención a ello, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a través del Oficio N° 1445-2016/SBN-DGPE-SDS, de fecha 25 de agosto de 2016 (folios 11 y 12), otorgó a la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar un plazo de quince (15) días hábiles, a efectos de que cumpla con remitir los descargos referidos al incumplimiento de la finalidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 70° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", concordado con el segundo párrafo del numeral 9.5 de la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada por la Resolución N° 067-2013/SBN publicada el 27 de setiembre de 2013;

Que, en atención al requerimiento efectuado por la Subdirección de Supervisión, la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, dentro del plazo establecido, remitió los descargos relacionados con el incumplimiento de la finalidad a través del Oficio Nº 09-2016-GM-MSMM, recibido por esta Superintendencia el día 20 de setiembre de 2016 (folios 13 al 31), indicando que si bien "el Predio" se encuentra desocupado, se ha venido realizando diversas actividades en cumplimiento del Contrato de Superficie para la ejecución del proyecto "Parque Científico y Tecnológico de Santa María", adjuntando entre otros, el Oficio N° 027-2016-SG/MSMM, de fecha 26 de abril de 2016, mediante el cual dicha Comuna solicitó a la Municipalidad Metropolitana de Lima el cambio de zonificación del área transferida, conforme al Acuerdo de Concejo N° 07-2016-MSMM de fecha 30 de marzo de 2016 (folio 21 al 23);

Que, mediante el Informe N° 1649-2016/SBN-DGPE-SDS, de fecha 05 de octubre de 2016 (folios 02 y 03), los profesionales de la Subdirección de Supervisión determinaron que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar ha incurrido en causal de reversión a favor del Estado respecto de "el Predio", toda vez que, de la revisión del Expediente N° 095-2011/SBN-SDDI que dio mérito a la transferencia del predio, se advierte que el propósito de dicha transferencia fue la ejecución del proyecto "Parque Científico y Tecnológico de Santa María", sin embargo, de la inspección técnica efectuada se verificó que "el Predio" se encuentra desocupado y libre de edificaciones;

Que, en este sentido, en base a lo informado por la Subdirección de Supervisión, esta Subdirección emitió la Resolución N° 1125-2016/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de diciembre de 2016 (folios 57 y 58), la cual dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 452 275,02 m^2 constituido por los Lotes 1, 2 y 3, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13160441 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima;

Que, posteriormente, "la Municipalidad" mediante Escrito s/n ingresado a esta Superintendencia el 11 de enero de 2017 (folios 63 al 86), interpuso Recurso de Apelación contra la Resolución N° 1125-2016/SBN-DGPE-SDAPE, el mismo que fue resuelto mediante la Resolución N° 35-2017/SBN-DGPE de fecha 03 de marzo de 2017 (folios 91 y 92), la cual declaró la nulidad de la resolución impugnada, retrotrayendo el procedimiento de reversión de dominio contenido en el Expediente N° 1403-2016/SBNSDAPE, con la finalidad que se solicite a la Pontificie Universidad Católica del Perú (en adelante la "PUCP") los descargos respecto de lo encontrado en "el Predio", toda vez que, anteriormente solo se solicitó a "la Municipalidad";

Que, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE en la Resolución N° 35-2017/SBN-DGPE de fecha 03 de marzo de 2017, la Subdirección de Supervisión mediante el Oficio N° 1438-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 16 de mayo de 2017 – notificado el mismo día – (folio 101), solicitó a la "PUCP" los descargos respecto de lo encontrado en "el Predio" el día 22 de agosto de 2016, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, de conformidad con lo señalado en el artículo 70° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, concordado con el segundo párrafo del numeral 9.5 de la Directiva N° 005-2013/SBN,

RESOLUCIÓN N° 0442-2017/SBN-DGPE-SDAPE

modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en "El Peruano" el 17 de noviembre de 2016;

Que, de este modo, la "PUCP" mediante Escrito s/n presentado ante la SBN el día 30 de mayo de 2017 (folios 107 y 108), manifestó sus descargos indicando que se adhieren a la defensa formulada por "la Municipalidad" mediante el Oficio N° 09-2016-GM-MSMM, señalando que en virtud de la transferencia efectuada a favor de dicha entidad, con fecha 18 de noviembre de 2014 se celebró un Contrato de Superficie entre dicha Comuna y la "PUCP", cuyo objeto fue el diseño, desarrollo y ejecución del proyecto "Parque Científico, Tecnológico y Social Santa María del Mar", indicando que dicho contrato se encuentra inscrito en el asiento B0002 de la Partida N° 13160441 (folio 104) del Registro de Predios de Lima, generando la partida especial de derecho de superficie N° 13424216 en el registro mencionado, por lo que en ese sentido se ha venido ejecutando la finalidad asignada, encontrándose "el Predio" libre de edificaciones debido a que en el periodo transcurrido a partir de la suscripción del contrato, se han elaborado y preparado los estudios y procedimientos en materia urbanística necesarios para la tramitación de permisos, licencias y autorizaciones de acuerdo a ley;

Que, teniendo en cuenta lo manifestado por "la Municipalidad" y la "PUCP", la Subdirección de Supervisión emitió el Informe N° 1043-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 20 de junio de 2017 (folios 109 al 112), en el cual señaló que en la inspección técnica se encontró el predio desocupado y expuesto a posibles invasiones, verificándose que no contaba con cerco perimétrico ni seguridad que lo custodie, advirtiendo del descargo remitido por "la Municipalidad" que el cambio de zonificación según la página web del Instituto Metropolitano de Planificación - IMP, correspondiente al predio submateria continúa con la zonificación ZHR y PTP, es decir, con la misma zonificación que se otorgó al momento de la transferencia; además, señala la SDS que, con relación a lo manifestado por la "PUCP" respecto a los estudios y procedimientos en materia urbanística efectuados para el cumplimiento de la finalidad, no se adjuntó documentación pertinente en el descargo remitido;

Que, asimismo, la Subdirección de Supervisión indicó que conforme a la resolución de transferencia, "la Municipalidad" tenía hasta el 05 de agosto de 2016, para cumplir con la finalidad para la cual le fue transferido "el Predio", esto es para ejecutar el proyecto denominado "Parque Científico y Tecnológico de Santa María", sin embargo, a la fecha de la inspección técnica (22 de agosto de 2016) el predio submateria se encontraba desocupado y libre de edificaciones; además, la SDS manifestó que conforme lo establecido en el artículo 6° de la Resolución N° 083-2011/SBN-DGPE-SDDI, no sólo la Municipalidad beneficiaria debía cumplir la ejecución del proyecto en el plazo de 05 años (que venció el 05 de agosto de 2016), sino que este plazo se hizo extensivo a los posibles contratos o derechos que pudiera otorgar "la Municipalidad" a favor de terceros para la ejecución del proyecto, por lo que el incumplimiento de dicho plazo es causal de reversión del predio a favor del Estado, conforme lo establecido en el artículo 69° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, ahora bien, es preciso señalar que el presente procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en los artículos 69° y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias así como en el numeral 9.5 y siguientes de la Directiva N° 005-2013/SBN aprobada por la Resolución N° 067-2013/SBN publicada el 27 de setiembre de 2013;

Que, resulta necesario señalar que la transferencia de predios estatales constituye aquella traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predio del dominio privado estatal que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, con la finalidad de que dicho bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma;

Que, de conformidad con lo descrito en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151, cuando el adquiriente de un bien estatal a título gratuito no lo destine a la finalidad para la que fue transferido dentro del plazo establecido, revertirá el dominio del bien al Estado, el cual constituye aquel acto administrativo de adquisición a través del cual la entidad pública correspondiente recupera mediante un debido procedimiento técnico legal, la tenencia física y jurídica del bien que anteriormente ella misma transfirió;

Que, en estricta aplicación de lo descrito en el numeral 9.5° de la Directiva N° 005-2013/SBN, el presente procedimiento administrativo de reversión de dominio, se inició con la inspección efectuada por profesionales de la Subdirección de Supervisión, los cuales advirtieron que "el Predio" se encuentra desocupado y libre de edificaciones, lo que permitió determinar que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar no se condujo como un correcto propietario;

Que, en atención a la inspección técnica efectuada, la cual posee una alta calidad probatoria en razón a su dimensión empírica y física ya que es efectuada por los propios profesionales de esta Superintendencia, y teniendo en cuenta que los Informes Nos. 1649-2016 y 1043-2017/SBN-DGPE-SDS elaborados por la Subdirección de Supervisión son concluyentes y contienen el análisis y fundamentación de la decisión de la reversión, corresponde a esta Subdirección emitir la resolución que dispone la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado respecto de "el Predio", de conformidad con lo establecido en el numeral 9.6 de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN, en concordancia con el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias;

Que, de conformidad con los incisos a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN aprobado por el Decreto Supremo Nº 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, se facultan a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, y a emitir las Resoluciones en materia 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° 092-2012/SBN-SG; y,

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal Nº 0659-2017/SBN-DGPE-SDAPE, del 07 de julio de 2017 (folios 113 al 115);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 452 275,02 m^2 constituido por los Lotes 1, 2 y 3, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N° 0442-2017/SBN-DGPE-SDAPE

N° 13160441 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima.

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

Regístrese y comuníquese,

Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES