

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 31 de enero de 2018



Visto el Expediente N° 655-2017/SBN-SDAPE, correspondiente al trámite de reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 371 338,78 m², ubicado al Norte del autódromo de Santa Rosa, al Sur del Pueblo Joven San Francisco de Asís, distrito de Santa Rosa, 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 N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales" y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias;

Que, mediante la Resolución N° 099-2011/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 05 de septiembre de 2011 (folios 412 y 413), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, aprobó la transferencia predial a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa respecto del predio de 371 338,78 m², ubicado al Norte del autódromo de Santa Rosa, al Sur del Pueblo Joven San Francisco de Asís, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, anotado con el CUS N° 55180 (en adelante "el predio");



Que, es preciso señalar que la transferencia de dominio a título gratuito otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa obedecía a la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana denominado "El Autódromo" sobre el predio submateria, así como también debía gestionar y obtener el cambio de zonificación, otorgándose para tal efecto el plazo de cuatro (04) años para el cumplimiento de la finalidad, contados desde la notificación de la resolución de transferencia, bajo el apercibimiento de procederse a la reversión de dominio a favor del Estado, de conformidad con el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por 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 01 de marzo de 2017, verificando tres áreas identificadas: i) Viviendas prefabricadas que abarcan aproximadamente un área de 12 357,68 m², ocupada por terceros (superpuesta con

el Asentamiento Humano Nueva Estrella, según cartografía SBN); ii) Trabajos de ingeniería y edificios que abarcan aproximadamente un área de 27 129,64 m², remoción de tierra y edificaciones de material noble (08 edificios de 05 pisos c/u que forman parte del proyecto residencial “El Mirador Santa Rosa”) y iii) Terreno desocupado que abarca aproximadamente un área de 331 851,46 m², sin edificaciones, tal como consta en la Ficha Técnica N° 0420-2017/SBN-DGPE-SDS (folios 08 al 11);

Que, en atención a ello, la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia a través del Oficio N° 434-2017/SBN-DGPE-SDS, de fecha 06 de febrero de 2017, notificado el 09 de marzo de 2017 (folio 06), otorgó a la Municipalidad Distrital de Santa Rosa un plazo de quince (15) días hábiles, a efectos de que cumpla con remitir los descargos referidos al incumplimiento de la finalidad para la que fue transferido “el predio”, conforme 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, modificada mediante Resolución N° 086-2016/SBN, publicada el 17 de noviembre de 2016;

Que, en atención al requerimiento efectuado por la Subdirección de Supervisión, la Municipalidad Distrital de Santa Rosa, dentro del plazo establecido, remitió los descargos relacionados con el incumplimiento de la finalidad, a través del Oficio N° 103-2017-DA/MDSR, recibido por esta Superintendencia el día 29 de marzo de 2017 (folios 12 al 265), señalando que la resolución de transferencia establecía que el proyecto denominado “El Autódromo”, sería financiado por terceros, es decir por fondos privados y además estaría cumpliendo con lo establecido en el numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013-SBN por lo que suscribió un contrato de adjudicación respecto de “el predio” con la empresa Consorcio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Banchemo Zavala S.A.C. (hoy VITALICA CONSTRUCTORA S.A.C.).

Que, además, la citada Municipalidad indicó que por Resolución de Gerencia N° 085-2015-GDU/MDSR de fecha 04 de junio de 2015 (folios 363 al 371) y Resolución de Gerencia N° 136-2015-GDU/MDSR de fecha 17 de setiembre de 2015 (folios 372 y 373) se aprobó el Proyecto Integral de Habilitación Urbana Especial “Las Lomas del Autódromo” bajo el régimen especial MIVIVIENDA, autorizándose las obras de habilitación urbana del referido proyecto sobre la totalidad de “el predio”, así como a través de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 234-2016-GDU/MDSR de fecha 04 de agosto de 2016 (folio 118) se aprobó la recepción parcial de las obras de la I Etapa del Sector I de Habilitación Urbana;

Que, adicionalmente, la Municipalidad Distrital de Santa Rosa manifestó que la Municipalidad Metropolitana de Lima declaró desfavorable la petición de cambio de zonificación a través de la Ordenanza N° 1988, de fecha 08 de setiembre de 2016 (folio 265) y, con respecto a las viviendas prefabricadas ocupadas por terceros, señaló que pertenecen a los integrantes del Asentamiento Humano Nueva Estrella desde antes de la adquisición de “el predio”;

Que, de igual forma, la Subdirección de Supervisión, mediante el Oficio N° 1625-2017/SBN-DGPE-SDS, de fecha 02 de junio de 2017 (folio 07), solicitó a la empresa VITALICA CONSTRUCTORA S.A.C., remita la información sustentatoria, mediante la cual se encuentra en posesión del predio submatría;

Que, en atención al requerimiento efectuado por dicha Subdirección, la referida empresa respondió mediante Carta N° 277-2017-GG/DPISAC, recibida por esta Superintendencia el día 12 de junio de 2017 (folios 266 al 411), señalando que por Acuerdo de Concejo N° 031-2013-MDSR se aprobó adjudicar el proyecto de iniciativa



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE



privada denominado "Habilitación Urbana Las Lomas del Autódromo" a favor de la empresa Consorcio Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios & Rodolfo Banchemo Zavala S.A.C. (hoy VITALICA CONSTRUCTORA S.A.C.). Asimismo, indicó que por Acuerdo de Concejo N° 043-2013-MDSR se autorizó al Alcalde de la Municipalidad Distrital de Santa Rosa la suscripción del contrato de compraventa a favor de la mencionada empresa, el cual consta en Escritura Pública de fecha 21 de agosto de 2013, a fin de ejecutar el proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas del Autódromo";



Que, mediante el Informe N° 1065-2017/SBN-DGPE-SDS, de fecha 23 de junio de 2017 (folios 02 al 05), los profesionales de la Subdirección de Supervisión determinaron que la Municipalidad Distrital de Santa Rosa ha incurrido en causal de reversión a favor del Estado respecto de "el predio", toda vez que de la inspección técnica efectuada se pudo determinar que dicha comuna no ha cumplido dentro del plazo establecido (05 de setiembre de 2015) con desarrollar el proyecto de habilitación urbana denominado "El Autódromo";

Que, del mismo modo, dicha Subdirección indicó con respecto a los descargos presentados por la Municipalidad Distrital de Santa Rosa y la empresa VITALIKA CONSTRUCTORA S.A.C. que la documentación que sustenta el proceso de habilitación urbana, el contrato de compraventa y la gestión para la obtención de la zonificación correspondiente sobre el predio en cuestión no dan cumplimiento a la finalidad establecida en la Resolución de transferencia, la cual consistía en ejecutar el Proyecto de Habilitación Urbana denominado "El Autódromo" así como adecuar la zonificación al ámbito urbano de tal manera que sea compatible con el proyecto referido, en un plazo de cuatro (04) años, el mismo que venció el 05 de setiembre de 2015;



Que, asimismo, la Subdirección de Supervisión señaló que la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 234-2016-GDU/MDSR se expidió el 04 de agosto de 2016, fecha posterior al vencimiento de la finalidad (05 de setiembre de 2015), señalada en la Resolución N° 099-2011/SBN-DGPE-SDDI, razón por la cual no cumplió con la finalidad dentro del plazo otorgado;

Que, además, a través del Informe Ampliatorio N° 2510-2017/SBN-DGPE-SDS, de fecha 03 de noviembre de 2017 (folios 536 al 538), la Subdirección de Supervisión señaló que siendo que la finalidad de la transferencia es la ejecución del Proyecto de Habilitación Urbana denominado "El Autódromo", para lo cual la Municipalidad Distrital de Santa Rosa realizaría las gestiones necesarias para el cambio de zonificación, se debe tener en cuenta el artículo 18 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, el cual señala que como documento previo para la Habilitación Urbana se encuentra, entre otros, el Certificado de Zonificación y Vías;

sin embargo, mediante Ordenanza N° 1988 (folio 265) la Municipalidad Metropolitana de Lima declaró desfavorable la petición de cambio de zonificación del distrito de Santa Rosa, respecto al predio en cuestión, por lo que se advierte que dicha comuna, no podrá ejecutar el mencionado proyecto;

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, modificada mediante la Resolución N° 086-2016/SBN, publicada el 17 de noviembre de 2016;

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 adquirente 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, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión, 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, conforme a lo antes señalado y 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 la Municipalidad Distrital de Santa Rosa no se condujo como un correcto propietario, toda vez que no cumplió con ejecutar el proyecto propuesto y la obligación de obtener el cambio de zonificación sobre “el predio”, dentro del plazo correspondiente;

Que, además, conforme al numeral 9.6 de la Directiva antes referida, la Subdirección de Supervisión procedió a elaborar el informe final respectivo que contiene el análisis y fundamentación concluyente de la presente decisión de reversión, el cual fue remitido a esta Subdirección para la emisión de la respectiva resolución;

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 1065 y 2510-2017/SBN-DGPE-SDS, elaborados por la Subdirección de Supervisión, son concluyentes y contienen el análisis y fundamentación de la decisión de la reversión, considerando que dicha Subdirección verificó el incumplimiento de la finalidad para la cual se transfirió el predio así como de la obligación de obtener el cambio de zonificación, corresponde a esta Subdirección emitir la resolución que dispone la reversión de dominio 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 mediante la Resolución N° 086-2016/SBN, en concordancia con el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 “Ley General



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0082-2018/SBN-DGPE-SDAPE

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 N° 016-2010-VIVIENDA del 21 de diciembre de 2010, se faculta 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 N° 0210-2018/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 31 de enero de 2018 (folios 541 y 542);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 371 338,78 m², ubicado al Norte del autódromo de Santa Rosa, al Sur del Pueblo Joven San Francisco de Asís, distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Artículo 2°.- La Oficina Registral de Lima, 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 por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, dispuesta en el artículo precedente, en la Partida Registral N° 12409125 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en todas las Partidas Registrales (independizadas y pre-independizadas) que se desprendan de esta.

Regístrese y comuníquese.-



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

