



RESOLUCIÓN N° 0484-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de julio de 2018

Visto el Expediente N° 509-2018/SBN-SDAPE, que contiene el procedimiento administrativo de reversión de dominio a favor del Estado del predio de 561,48 m² ubicado en el Lote 10, el cual formó parte del "Fundo Desamparados", hoy denominada Urbanización "Jardín Colón" del distrito de Pueblo Libre, 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.° 658-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de octubre de 2017 (folios 06 al 09), se aprobó la transferencia predial a título gratuito a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "el administrado"), del predio de 561,48 m² ubicado en el Lote 10, el cual formó parte del "Fundo Desamparados", hoy denominada Urbanización "Jardín Colón" del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 46711440 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, anotado con CUS N° 25614 (en adelante "el predio");

Que, "el predio" fue transferido a favor del administrado con la finalidad que sea destinado a la ejecución del proyecto "Archivo General de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales", estableciéndose en la Resolución N° 658-2017/SBN-DGPE-SDDI, un plazo de dos (02) años contados desde la notificación de la citada resolución para que presente el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales definitivos para su ejecución; en ambos casos bajo sanción de reversión de dominio, para cumplir con la finalidad asignada;

Que, mediante el Oficio N° 0057-2018/SBN-GG recepcionado con fecha 28 de junio de 2018, "el administrado" procede a devolver "el predio" transferido, a efectos de que se proceda con la reversión correspondiente, asimismo, adjuntó el Informe Especial N° 00815-2018/SBN-OPP-NRFO señalando que la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Ordenanza Municipal N° 1017-MML de fecha 16 de mayo de 2017, aprobó el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo y las normas generales de zonificación, que comprenden entre otros aspectos, los Índices de Uso para la ubicación de actividades urbanas y la Compatibilidad de Usos de Suelo, en el distrito de Pueblo Libre y otros que forman parte del área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, por lo que, sobre la base de lo dispuesto entre la citada



ordenanza y la Resolución N° 658-2017/SBN-DGPE-SDDI, se encuentra limitada urbanísticamente para desarrollar el proyecto "Archivo General de la SBN", fundamentando lo siguiente (folios 02 al 05):

- 
- 
- 
- a. El distrito de Pueblo Libre se encuentra configurado dentro del área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, caracterizada por patrones de asentamiento con características propias como tamaño y formas de lotes, altura de edificación, usos del predio, retiros, alineamientos, etc., los cuales se constituyen en parámetros urbanísticos y edificatorios a cumplirse de acuerdo a la calificación técnica establecida en el artículo 30° de la Ordenanza Municipal N° 620-MML y los índices de Uso de Suelo para la ubicación de las actividades urbanas indicadas en el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado por la Ordenanza Municipal N° 1017-MML (folio 14).
- b. Teniendo en cuenta la normativa vigente, el predio submateria no se ajusta con las normas urbanas para la construcción de un "Archivo General", debido a que, de acuerdo con el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo, "el predio" está consignado como Zona Residencial de Densidad Media (RDM), uso permitido para la construcción de viviendas en la modalidad Multifamiliar o Conjunto Residencial. Además se observa una limitación técnica y legal que no permitiría el desarrollo y ejecución del citado proyecto:
- Toda actividad urbana señala como compatibles en el índice de usos de zonas residenciales (RDM), deberán desarrollarse como complemento de la actividad residencial, ocupando un área máxima de 35 % del área del lote, lo que resultaría un área permitida 196,52 m² aproximadamente.
 - "El predio" se encuentra destinado para Uso Residencial (RDM), el cual es compatible (no es de uso exclusivo para otros fines) con otras actividades de servicios comunitarios y sociales, conforme se puede apreciar en la Ordenanza Municipal N° 1017-MML, sin embargo, dicha actividad enunciada en el Rubro "O-92-3-1 Actividades de Bibliotecas y Archivos" se desglosa en usos para Bibliotecas (Rubro O-92-3-1-01) y Salas de lectura, de audición y proyección (Rubro O-92-3-1-02), por tanto debe entenderse que las actividades de archivo corresponde al rubro salas de lectura, de audición y proyección, por lo cual quedaría descartada la idea de llevar a cabo el proyecto de "el administrado" por no existir compatibilidad de uso de suelos para proyectar el diseño y construcción de un archivo, dentro de la normatividad vigente.

Que, con fecha 05 de julio de 2018 profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, llevaron a cabo la inspección técnica de "el predio", constatándose que se encuentra en una zona urbana, presenta forma regular, con topografía plana con suelo de tierra compacta y se accede a través de la Av. Juan Pablo Fernandini (antes Av. Perú) y calle Coraceros, se encuentra cercado por un muro de ladrillo tarrajado y pintado en color verde oscuro con columnas de concreto en todo el lado frente del predio, y en la parte superior del muro se ubican unas rejillas de seguridad. El ingreso al citado predio es mediante una puerta metálica que se encuentra ubicada en la calle Juan Pablo Fernandini (antes Av. Perú), además, se encuentra desocupado, y se observó en su interior un pequeño falso piso en mal estado de conservación, cabe precisar que está habilitado para contar con los servicios básicos; sin embargo, se visualizó que cuenta con la caja, mas no con el medidor de luz; conforme consta en la Ficha Técnica N° 0918-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 20);

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 21 al 23), 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



RESOLUCIÓN N°0484-2018/SBN-DGPE-SDAPE

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 "el administrado", 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 de manera anticipada a favor del Estado del área de 561,48 m² ubicado en el Lote 10, el cual formó parte del "Fundo Desamparados", hoy denominada Urbanización "Jardín Colón" del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 46711440 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima;



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° 092-2012/SBN-SG; y,



Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 1306-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de julio de 2018 (folios 26 al 28);

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la reversión de dominio a favor del Estado, respecto del predio de 561,48 m² ubicado en el Lote 10, el cual formó parte del "Fundo Desamparados", hoy denominada Urbanización "Jardín Colón" del distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 46711440 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral N° IX- Sede Lima.

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.-



Abog. CARLOS GARCIA WONG
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES