



## **RESOLUCIÓN N° 0126-2017/SBN-DGPE**

San Isidro, 09 de agosto de 2017

Visto, el Expediente N° 1403-2016/SBN-SDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución N° 442-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de julio de 2017 en adelante "la Resolución", emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (SDAPE) dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado del predio de 452 275,02 m<sup>2</sup> 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 Registral N° 13160441 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 89740 en adelante "el predio".

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

3. Que, según el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone 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<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación

4. Que, el inciso 215.2 del artículo 215 del “TUO de la LPAG”, establece que sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

5. Que, mediante escrito presentado el 31 de julio de 2017, por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, en adelante “la Municipalidad” interpuso recurso de apelación contra “la Resolución”, bajo los siguientes argumentos:

**“II. Fundamentos de Hecho.-**

1. El parque científico Tecnológico y Social de Santa María del Mar es un proyecto a desarrollarse sobre un terreno de 45.23 hectáreas de extensión, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, que consiste en la creación e implementación de espacios de conjunción de habilidades interdisciplinarias, lo que permitirá la generación de espacio de conocimientos, valores agregados, así como la realización de prospectivas y estrategias de desarrollo tecnológicos para que Estado, academia y empresa impulsen la economía y el desarrollo nacional.

2. El 18 de noviembre de 2014, la municipalidad suscribió un contrato de superficie con la PUCP, a través del cual se le confirió a esta última el derecho de superficie sobre y debajo del terreno previamente transferido por la SBN, con el propósito de que se diseñe, financie, construya y opere el Parque Científico Tecnológico de Santa María del Mar.

3. Las actividades realizadas en el marco del contrato antes indicado, prueban que el proyecto no se encuentra en abandono o esté siendo desatendido, por el contrario, el superficiario ha realizado diversos actos en cumplimiento del mencionado contrato de superficie, orientados a la satisfacción de la finalidad prevista en la Resolución N° 083-2011/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2011. En este sentido se han efectuado las siguientes acciones:

- Toma de posesión del superficiario de fecha 25 de noviembre de 2014.
- Presentación de solicitud de cambio de zonificación ante la Municipalidad de Lima
- Presentación del plan director del parque ante la municipalidad de Santa María del Mar, que contiene la propuesta del trazo y características técnicas de las vías de ingreso.
- Actividades vinculadas a la custodia del predio, entre las que destacan la contratación de un servicio de vigilancia que comprende la supervisión del predio (control de acceso de personas y vehículos), y la prevención y actuación inmediata ante siniestro y daños.
- Actividades destinadas a promover la cultura, bienestar, desarrollo humano sostenible, responsabilidad social, entre otros en el distrito de Santa María del Mar, favoreciendo el desarrollo integral de la comunidad que lo integra y mejorando la calidad de vida de la población residente, en especial de la más vulnerable.(...)”

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del TUO de la LPAG, dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que “la Resolución” fue notificada el 17 de julio de 2017, ante lo cual “el administrado” interpuso recurso de apelación el 31 de mayo de 2017 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

**De la transferencia interestatal otorgada a favor de “la Municipalidad”**

8. Que, mediante Resolución N° 083-2011/SBN-DGPE-SDDI de fecha 27 de julio de 2011, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario resolvió:

“(…) **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la independización del Sub lote 1 con un área de 281 299,71 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión de propiedad del Estado, ubicado en el distrito de



## RESOLUCIÓN N° 0126-2017/SBN-DGPE

Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11738185 del Registro de Predios de Lima, según la documentación técnica que sustenta la presente resolución (Plano N° 885-2011/SBN-DGPE-SDDI).

**Artículo 2°.-** Aprobar la independización del Sub lote 2 con un área de 55 501,65 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión de propiedad del Estado, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11897816 del Registro de Predios de Lima, según la documentación técnica que sustenta la presente resolución (Plano N° 886-2011/SBN-DGPE-SDDI).

**Artículo 3°.-** Aprobar la independización del Sub lote 3 con un área de 115 473,66 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión de propiedad del Estado, ubicado en el distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 11362465 del Registro de Predios de Lima, según la documentación técnica que sustenta la presente resolución (Plano N° 887-2011/SBN-DGPE-SDDI).

**Artículo 4°.- Aprobar la transferencia** de propiedad de las áreas independizadas y descritas en los artículos 1°, 2° y 3° de la presente resolución, las cuales suman un área total de 452 275,02 m<sup>2</sup>, a favor de la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, **para destinarlo al desarrollo del proyecto denominado "Parque Científico y Tecnológico de Santa María"**.

**Artículo 5°.-** En el supuesto caso que la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, obtuviera algún beneficio económico producto de la presente transferencia, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 64° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.

**Artículo 6°.- La Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, deberá cumplir con la finalidad para la cual se le transfiere el predio sub materia, en el plazo máximo de 05 años, contados a partir de la notificación de la presente Resolución, este plazo incluso se hace extensivo a los posibles contratos o derechos que pudiera otorgar la municipalidad a favor de terceros, para la ejecución del proyecto; caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 69° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.**

**Artículo 7°.-** La Zona Registral N° IX, Sede Lima, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP, por el mérito de la presente Resolución procederá a inscribir lo resuelto en la presente." (El subrayado es nuestro)



9. Que, conforme se aprecia "el predio" fue transferido a favor de "la Municipalidad" con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado "**Parque Científico y Tecnológico de Santa María**", estableciendo el plazo para la ejecución del mismo, cinco (05) años contados a partir de la notificación de la Resolución N° 083-2011/SBN-DGPE-SDDI, especificando además que el plazo de hace extensivo a los posibles contratos o derechos que pudiera otorgar "la Municipalidad" a favor de terceros para la ejecución del mismo.

10. Respecto del cómputo del plazo para la ejecución del proyecto, habiéndose notificado la Resolución N° 083-2011/SBN-DGPE-SDDI el día 05 de agosto de 2011, el plazo para la ejecución del proyecto para el cual fuera transferido el predio **venció el 05 de agosto de 2016.**

### Respecto del procedimiento de reversión

11. Que, el artículo 69° de "el Reglamento" dispone respecto de la reversión al Estado, que: "*En caso el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destine a la*

finalidad para la que le 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. (...)

En concordancia el artículo 9.5 de la Directiva que regula los “Procedimientos para la Aprobación de la Transferencia Interestatal de predios del Estado”, en adelante “la Directiva”, señala: “El procedimiento de revisión se inicia luego de efectuada la inspección técnica a los predios estatales transferidos, cuando los profesionales de la SDS, tratándose de la SBN, o de la respectiva unidad operativa de la entidad transferente, adviertan que no se ha cumplido con la finalidad para la cual fueron transferidos los predios dentro del plazo establecido en la resolución o en el contrato de transferencia.

En ese sentido, el procedimiento de reversión se considerará iniciado con la emisión del Informe Preliminar emitido por la SDS; en el cual se plasme la evaluación técnico legal realizada y se concluya que se ha incumplido con la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal, en cuyo caso, se procederá a notificar a la entidad adquiriente a efectos que en el plazo de quince (15) días hábiles presente sus descargos.”

12. Que, en tal sentido, y en cumplimiento de sus funciones, así como lo establecido en “la Directiva”, profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS) efectuaron la inspección técnica a “el predio” el día 22 de agosto de 2016, conforme consta de la Ficha Técnica N° 1955-2016/SBN-DGPE-SDS, 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”.

13. Que, mediante Oficio N° 1445-2016/SBN-DGPE-SDS de fecha 25 de agosto de 2016 la SDS otorgó a “la Municipalidad” 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° de “el Reglamento” concordado con el segundo párrafo del numeral 9.5 de “la Directiva”, en tal sentido, con Oficio N° 09-2016-GM-MSMM recibido el 20 de setiembre de 2016 “la Municipalidad” remitió los descargos relacionados con el incumplimiento de la finalidad.

14. Que, en atención a lo dispuesto por la Resolución N° 035-2017/SBN-DGPE de fecha 03 de marzo de 2017, mediante Oficio N° 1438-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 16 de mayo de 2017, la SDS solicitó a la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), cumplir con remitir los descargos referidos al incumplimiento de la finalidad, lo cual fuera atendido por Escrito s/n presentado el 30 de mayo de 2017 por el cual la “PUCP”, presento sus descargos indicando que se adhieren a la defensa formulada por “la Municipalidad” mediante el Oficio N° 09-2016-GM-MSMM.

15. Que, evaluados los argumentos esgrimidos por “la Municipalidad” y la “PUCP”, y en cumplimiento con lo señalado en el artículo 9.6<sup>2</sup> de “la Directiva”, la SDS emitió el Informe N° 1043-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 20 de junio de 2017, el cual contiene el análisis y fundamentación de la decisión de reversión; por lo cual la SDAPE con “la Resolución” dispuso la reversión a favor del Estado de “el predio”.

<sup>2</sup> **9.6 Emisión de la resolución que dispone la reversión.-** En caso que los descargos no sean suficientes o se presenten fuera de plazo, la SDS o quien haga sus veces procederá a elaborar el Informe Final respectivo, el cual debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de reversión, siendo este informe concluyente. Con el informe final, la SDS o el área correspondiente remitirá el expediente a la SDAPE, o el área respectiva, a fin que sobre la base de lo informado emita la resolución que disponga la reversión de dominio del bien al Estado o a la entidad, según corresponda.

La resolución que dispone la reversión constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.



## RESOLUCIÓN N° 0126-2017/SBN-DGPE

### Del recurso de apelación

16. Que, conforme señala “la Municipalidad” en el escrito presentado con fecha 31 de julio de 2017, que a la fecha se han realizado diversas actividades en el marco del contrato de derecho de superficie suscrito con la “PUCP” de fecha 18 de noviembre de 2014, orientados a la satisfacción de la finalidad prevista, adjuntando para sustentar el referido cumplimiento:

- Copia simple del acta de toma de posesión de las áreas del terreno otorgadas en superficie a favor de la “PUCP” para le ejecución del proyecto denominado “Parque Científico, Tecnológico y Social Santa María del Mar” de fecha 25 de noviembre de 2014.
- Copia certificada del Oficio N° 027-2016-SG/MSMM de fecha 26 de abril de 2016, por el cual “la Municipalidad” informa a la Municipalidad Metropolitana de Lima que mediante Acuerdo de Consejo N° 007-2016-MSMM brinda su conformidad a la petición formulada por la “PUCP” a su solicitud de cambio de zonificación.
- Copia certificada del Oficio N° 61-2015-ALC/MSMM de fecha 18 de noviembre de 2015 emitido por la MSMM por el cual aprueba el Plan Director del Parque de conformidad con el Contrato suscrito con la “PUCP”.
- Copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 07-2016-MSMM de fecha 30 de marzo de 2016, que brinda la opinión favorable al cambio de zonificación de “el predio”.
- Informe N° 77-2016/OAJ/MSMM de fecha 12 de julio de 2016 respecto del convenio de becas a suscribir con la “PUCP”.
- Copia simple del Oficio N° 18 de mayo de 2015 por el cual la “PUCP” entrega el Plan Director de la Iniciativa Privada Parque Científico Tecnológico de Santa María del Mar.
- Copia simple del contrato de locación de seguridad de “el predio” suscrito por la “PUCP”.

17. Que, en tal sentido, corresponde a esta Dirección evaluar si los documentos presentados por “la Municipalidad” dan cuenta del cumplimiento de la finalidad para el cual fuera transferido “el predio”, es decir, conforme lo señala expresamente la Resolución N° 083-2011/SBN-DGPE-SDDI, **destinarlo al desarrollo del proyecto denominado “Parque Científico y Tecnológico de Santa María”.**

18. Que, de los documentos presentados dan cuentan de tres acciones administrativas relacionadas al desarrollo del proyecto, primero a la suscripción del contrato de superficie entre “la Municipalidad” y la “PUCP”, cabe indicar que el referido contrato no fue presentado por las partes, únicamente se presentó el acta de entrega de “el predio”, el cual fuera suscrito el 25 de noviembre de 2014, dos años después de la entrega de “el predio” por parte de esta Superintendencia a “la Municipalidad”.



Segundo, la entrega del denominado "Plan Director" por parte de la "PUCP" a "la Municipalidad", es de señalar que el mismo no obra en "el expediente", ni tampoco da cuenta "la Municipalidad" de la implicancia de este Plan dentro de la ejecución del proyecto, las etapas que contempla o el tiempo para su ejecución total o parcial. Por cuanto no puede ser valorado como un documento que sustente que el proyecto se encuentre en etapa de ejecución o esté siendo destinado a la ejecución del mismo.

Tercero, respecto de la solicitud del cambio de zonificación de "el predio", de los documentos relacionados al cambio de zonificación de presentados como son: copia certificada del Oficio N° 027-2016-SG/MSMM de fecha 26 de abril de 2016 expedido por "la Municipalidad" y copia certificada del Acuerdo de Concejo N° 07-2016-MSMM de fecha 30 de marzo de 2016, como se indicó en el Informe N° 1043-2017/SBN-DGPE-SDS de fecha 20 de junio de 2017, los mismo dan cuenta que el cambio de zonificación **fue solicitado el 26 de abril de 2016**, cuatro meses antes del vencimiento del plazo para la ejecución del proyecto (05 de agosto de 2016). Debiendo indicarse que el cambio de zonificación, no está relacionado directamente a la ejecución del proyecto, o el desarrollo del proyecto del mismo.

19. Que, respecto de la copia simple del contrato de locación de seguridad de "el predio" suscrito por la "PUCP", se tienen que fuera suscrito con fecha 31 de mayo de 2017, es decir, con fecha posterior a la inspección técnica realizada por los profesionales de la SDS, y posterior al inicio del procedimiento de reversión a favor del Estado. Lo cual demostraría que "el predio" a la fecha de la inspección técnica (22 de agosto de 2016), se encontraba desocupado.

20. Que, es en tal sentido, "la Municipalidad" no ha presentado documentación que sustente que "el predio" viene siendo destinado para el desarrollo del proyecto para el cual fuera transferido, por lo cual corresponde declarar infundado el recurso de apelación presentado.

De conformidad con la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA;

#### SE RESUELVE:

**Artículo Único.-** Declarar infundado el recurso de apelación interpuesto por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA MARÍA DEL MAR** contra la Resolución N° 442-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de julio de 2017 emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

**Regístrese y comuníquese.-**



Ing. Alfredo Abelardo Martínez Cruz  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES