



**RESOLUCIÓN N° 0104-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 3 de febrero del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 921-2020/SBNSDAPE, que sustenta la solicitud del **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** respecto a la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL PROYECTO** a ejecutarse en el predio de 1 646,76 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1 manzana L3 Zona II, Pueblo Joven El Progreso, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Carabayllo, inscrito en la partida n.º P01185983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima y anotado con CUS n.º 33772 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>[1]</sup> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[2]</sup> (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, revisados los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que es de titularidad del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, tal como consta inscrito en el asiento n° 00005 de la partida n.º P01185983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima.
4. Que, asimismo mediante Resolución n.º 0628-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de setiembre de 2018, (en adelante “la Resolución” [fojas 6 al 8]) esta Superintendencia reasignó la administración de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de Carabayllo (en adelante “la administrada”), por un plazo indeterminado, a fin de que sea destinado a la construcción y funcionamiento de un Centro de Educación Técnico-Productiva - CETPRO. Dicho acto quedó condicionado a que “la administrada” en el plazo de dos (2) años cumpla con la presentación del expediente del proyecto, conforme consta en el asiento n° 00007 de la partida n.º P01185983 del Registro de Predios de Lima (foja 24);

**Respecto a la solicitud de ampliación de plazo para la presentación del expediente del proyecto.**

5. Que, al respecto, con Oficio n.º 019-2020-GDHS-SECDJ-MDC (S.I. n.º 11378-2020, [fojas 1 al 2]) presentado el 3 de agosto de 2020 y su reiterativo con Oficio n.º 020-2020/SGECJD-GDHS/MDC (S.I. n.º 13602-200, [foja 3 al 5]) presentado el 2 de septiembre de 2020 por Álvaro Segundo Diaz Carranza en calidad de Subgerente de Educación Cultura Juventud y Deporte de la Municipalidad Distrital de Carabayllo, solicitó la ampliación del plazo indicado en el artículo 2º de la Resolución n.º 0628-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de septiembre de 2019, adjuntando entre otros el Acta de Entrega-Recepción n.º 00100-2019/SBN-DGPE-SDAPE en el cual se puede apreciar la constancia de entrega de “el predio” (libre de ocupaciones) por esta SBN a favor de “la administrada” asumiendo la administración del mismo;

6. Que, mediante Oficio n.º 4228-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de septiembre de 2020 (foja 10) esta Subdirección solicitó a “la administrada” adjuntar la documentación respectiva sobre los avances de la elaboración del proyecto, así como remitir un informe técnico-legal donde señale y sustente los mismos; además de los motivos que imposibilitaron el cumplimiento de la obligación para lo cual se le otorgó **un plazo de diez (10) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de su notificación**, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 143º y numeral 1 del artículo 144º del Texto Único Ordenado de la ley n.º 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, a fin de que presente la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

7. Que, asimismo a través del Oficio n.º 019-2020-GDHS-SECDJ-MDC (S.I. n.º 17281-2020, [foja 11]) “la administrada” presentó el 19 de octubre de 2020 ante esta Superintendencia, nuevamente el requerimiento de ampliación de plazo de la vigencia de la Resolución n.º 0628-2018/SBN-DGPE-SDAPE;

8. Que, posteriormente “la administrada” en atención a lo requerido, presentó el Oficio n.º 028-2020/SGECJD-GDHS/MDC del 23 de septiembre de 2020 (S.I. n.º 17717-2020, [fojas 12 al 19]) el cual fue recepcionado el 23 de octubre de 2020 por esta Superintendencia, señalando los argumentos siguientes: **i)** se encuentra tramitando la oferta educativa ante la UGEL n.º 04 Comas acreditándose con el registro del Expediente n.º 2020-44037, los planos arquitectónicos del primer piso y su distribución y plano de construcción del frontis del CETPRO los cuales corresponden a las obras civiles, **ii)** indicó que por efectos de la pandemia originada por el COVID, trunco la viabilización de los tramites que se encontraban en proceso, así como bajo el acto de fuerza que realizaron los vecinos para la recuperación del predio, estimando que era su derecho solicitar que se cambie el objeto de construir el CETPRO por un Centro Tecnológico de Educación Superior, hecho que también entorpeció los actos administrativos que estaban en proceso, puesto que recurrieron a instancias administrativas educativas solicitando información al respecto; y, **iii)** el predio se encuentra limpio de desmontes, se gestionó el cambio de chapas para el ingreso al predio y por disposición expresa del Alcalde la remodelación cuenta con la asignación del presupuesto o recursos económicos, lo que se iniciaría en el mes de noviembre, previa respuesta de esta SBN respecto a lo solicitado;

9. Que, es de aplicación para el referido procedimiento –en lo que fuera pertinente– las disposiciones legales previstas en la Directiva n.º 005-2011-SBN y sus modificaciones, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público”<sup>[4]</sup>, (en adelante “la Directiva”) de conformidad con lo previsto por su Tercera Disposición Complementaria Transitoria Complementaria y Final;

10. Que, de conformidad con el subnumeral 2.6 del numeral 2) de “la Directiva” el plazo para la presentación del expediente del proyecto, en caso el derecho otorgado se sustente un plan conceptual, es de dos (2) años; **sin embargo, puede otorgarse un plazo mayor al indicado, siempre y cuando la dimensión de la ejecución del proyecto lo amerite, la cual debe ser sustentada**;

11. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación<sup>[5]</sup> emitió el Informe n.º 0075-2019/SBN-DNR-SDNC el 29 de marzo de 2019 (fojas 25 y 26), en el que absolvió las consultas sobre la ampliación de plazo para cumplir la condición establecida en la resolución de reasignación de predio estatal, en el que concluyó lo siguiente: **a) la solicitud de ampliación de plazo para cumplir con la condición dispuesta en la resolución de reasignación debe realizarse durante la vigencia del plazo otorgado y b) la solicitud debe estar debidamente sustentada siempre que concurren las siguientes condiciones: i) exponiendo posibles eventos que hayan causado el incumplimiento de la condición y ii) proponiendo un plazo prudencial para su realización;**

12. Que, en el caso materia de análisis, el plazo para la presentación del expediente del proyecto señalado en el artículo segundo de la “la Resolución”, vencía el 17 de septiembre de 2020; toda vez, que “la Resolución” fue notificada el 17 de septiembre de 2018 conforme obra en el cargo de notificación n.º 01701-2018/SBN-GG-UTD (foja 9); no obstante, lo señalado se debe precisar que el plazo del derecho otorgado; es decir la reasignación de la administración de “el predio”, es por un plazo indeterminado, siempre que se cumpla con la obligación antes señalada;

13. Que, por consiguiente, a través del Oficio n.º 011-2021-A/MDC recepcionado el 28 de enero de 2021 por esta Superintendencia (S.I. n.º 01872-2021, [fojas 25 y 26] “la administrada” representada por el señor Marcos Lorenzo Espinoza Ortiz en calidad de alcalde y como máxima autoridad administrativa de dicha comuna conforme el Artículo 6 de la Ley n.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, ratificó la solicitud de ampliación de plazo para la presentación del expediente por dos (2) años. Asimismo, precisó que, su solicitud se encuentra debidamente amparada puesto que el predio fue materia de recuperación extrajudicial, pues se encontraba ocupado por terceros, y a la fecha se ha realizado diversos trabajos de limpieza, estando en proceso de elaboración del expediente técnico en coordinación con la UGEL n.º 4 Comas, no incurriendo en causal de la reasignación otorgada;

14. Que, “la administrada” justificó entre otros en el Estado de Emergencia Nacional Sanitaria, siendo una de las causas por la que no cumplió con la obligación asignada; sin embargo, a la fecha vienen avanzando con la gestión ante la UGEL n.º 04 y la documentación técnica para la presentación del expediente, además expuso los eventos que causaron el incumplimiento de la obligación. En tal sentido, “la administrada” presentó su solicitud de ampliación de plazo para la presentación del expediente a ejecutarse, durante la vigencia del plazo otorgado, además expuso los eventos que causaron el incumplimiento de la obligación y ha propuesto un plazo prudencial de dos (2) años, para la presentación del expediente del proyecto; razón por la cual, se cumple con los presupuestos señalados en el Informe n.º 0075-2019/SBN-DNR-SDNC del 29 de marzo de 2019 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación, para la ampliación del plazo del expediente del proyecto;

15. Que, sin embargo, en virtud a lo señalado, se advierte que “la Directiva” no regula la ampliación del plazo, en los casos fortuitos o de fuerza mayor, por lo que, nos encontramos ante la existencia de un vacío legal; no obstante la Quinta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” dispone que antes los vacíos normativos son de aplicación supletoria las normas y principios de derecho administrativo y las de derecho común, atendiendo en cada caso la naturaleza del acto y los fines de la entidad involucrada;

16. Que, además, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia mediante el Informe n.º 128-2015/SBN-DNR del 26 de noviembre de 2015, señaló que “por causal no imputable al adjudicatario es un supuesto de suspensión del plazo para el cumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada, corresponde aplicar disposiciones normativas contenidas en el código civil”, la cual puede aplicarse supletoriamente para el presente caso;

17. Que, de igual forma, el artículo 1315º del Código Civil define el caso fortuito o fuerza mayor como “la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso”;

18. Que, asimismo el literal a) del artículo 257° del Texto único Ordenado de la Ley n° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General [6](#) (en adelante el “TUO de la LPAG”) señala que constituye condiciones eximentes de la responsabilidad por infracciones, el caso fortuito o la fuerza mayor debidamente comprobada;

19. Que, mediante el Decreto Supremo n.° 044-2020-PCM del 15 de marzo de 2020, se declaró el estado de emergencia nacional de quince (15) días calendario, disponiéndose el aislamiento social obligatorio por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID19, y precisado o modificado por los Decretos Supremos n.°s. 045, 046, 051, 053, 057, 058, 063, 064, 068, 072, 083, 094, 116, 129, 135, 139, 146, 151, 156, 162, 165, 170, 174 -184 y 201-2020-PCM hasta el 31 de enero de 2021; disponiéndose asimismo una serie de medidas para el ejercicio del derecho a la libertad de tránsito durante la vigencia del Estado de Emergencia Nacional, así como para reforzar el Sistema de Salud en todo el territorio nacional, entre otras medidas por el COVID-19; por lo indicado, ha quedado comprobado que “la administrada” no cumplió con la presentación del expediente del proyecto por haberse suscitados eventos imprevisibles que impidió el cumplimiento de la obligación;

20. Que, por tanto, evaluados los argumentos de “la administrada” se ha determinado que la petición de ampliación del plazo para cumplir con la obligación establecida en el artículo 2° de “la Resolución”, se debe sumar la suspensión del plazo, por encontrarse inmersa en un caso fortuito o fuerza mayor en virtud del artículo 1315° del Código Civil y de la Quinta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”, aplicable supletoriamente, toda vez que, es un hecho no imputable al administrador de “el predio”; correspondiendo **suspender el plazo con eficacia anticipada desde el 16 de marzo de 2020 al 17 septiembre de 2020, y ampliar el plazo desde el 18 de septiembre de 2020 al 18 de septiembre de 2022**. Sin embargo, en el caso que “la administrada” logre cumplir con la obligación antes de septiembre de 2022, deberá comunicar a esta Superintendencia a fin de evaluar el cumplimiento de la obligación;

21. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 131-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de febrero de 2021.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** con eficacia anticipada desde el 16 de marzo hasta el 17 de septiembre de 2020, en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO** respecto del predio de 1 646,76 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1 manzana L3 Zona II, Pueblo Joven El Progreso, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Carabayllo, inscrito en la partida n.° P01185983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 33772.

**SEGUNDO: AMPLIAR** el plazo para la presentación del expediente del proyecto a ejecutarse en el predio de 1 646,76 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1 manzana L3 Zona II, Pueblo Joven El Progreso, distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Carabayllo, inscrito en la partida n.° P01185983 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX – Sede Lima y anotado con CUS n.° 33772, por un plazo adicional de dos (02) años, a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, cuyo plazo será computado desde el 18 de septiembre de 2020 hasta el 18 de septiembre de 2022.

**TERCERO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

**CUARTO: REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en la web de la SBN.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Aprobado por Resolución n.º 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

[5] **Artículo 37.- Funciones Específicas**

Son funciones específicas de la Subdirección de Normas y Capacitación:

(...)

c) Absolver las consultas efectuadas por las áreas de la Institución, las Entidades y administrados sobre la interpretación o aplicación de las normas que regulan la adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales y demás normas del SNBE.

(...)

[6] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019.