



RESOLUCIÓN N° 1073-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de diciembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 908-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO y LA OBTENCIÓN DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE** representado por el señor Edde Cuellar Alegría, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ate, respecto del predio de 1 742,00 m², ubicado en el lote 12, manzana "D", Urbanización "Los Parques de Monterrico", distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12523714 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 54285 (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 [\[1\]](#) (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento [\[2\]](#) 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 [\[3\]](#) (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, revisada la partida n.º 12523714 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima (fojas 66 al 68), se advierte que el titular registral es el Estado Peruano – Ministerio de Educación;

4. Que, se debe precisar que mediante Resolución n.º 0734-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de agosto de 2016 (en adelante la "Resolución 1" [fojas 15 al 17]), esta Superintendencia otorgó la reasignación de la administración a favor del de la Municipalidad Distrital de Ate, estableciendo un plazo de dos (2) años, contados a partir de la notificación de la resolución, para que cumpla con la construcción del "Centro Cultural de Salamanca" y para que gestione y obtenga el cambio de zonificación, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado. A través de la Resolución n.º 1076-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2019 (en adelante la "Resolución 2" [fojas 18 y 19]), se amplió el plazo indicado en el artículo 3º de "la Resolución 1" por un plazo adicional de dos (2) años, el mismo que ha sido computado desde el 3 de setiembre de 2018 al 3 de setiembre de 2020;

Respecto a la solicitud de ampliación de plazo para la ejecución del proyecto y obtención del cambio de zonificación en "el predio"

5. Que, mediante Oficio n.º 437-2020-MDA/A recepcionado el 3 de setiembre de 2020 (S.I. n.º 13721 y 13723-2020 – fojas 1 y 8), el señor Edde Cuellar Alegría, Alcalde de la Municipalidad Distrital de Ate, (en adelante “la Municipalidad”), solicitó ampliación de plazo de la reasignación de la administración otorgada para la ejecución del proyecto denominado “Centro Cultural de Salamanca” y el cambio de zonificación respectiva, indicado lo siguiente: **i)** El Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima ha emitido opinión favorable encontrándose en proceso final de evaluación el cambio de zonificación, **ii)** Se formuló el expediente técnico del proyecto “Creación de los Servicios Culturales para la Participación de la Población en las Industrias Culturales y las Artes en la Manzana “D” de la Urbanización Los Parques de Monterrico de la Sub Zona 03, Zona 01, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima”, el cual fue mejorado en su diseño arquitectónico con los aportes técnicos de los representantes de la Sociedad Civil y Vecinales, sin embargo, en virtud al Decreto de Urgencia n.º 025-2020 que dio lugar a las Resoluciones Ministeriales nos. 448 y 484-2020-MINSA se está adecuando y agregando las partidas y costos pertinentes para cumplir con los protocolos de seguridad para los trabajadores por el COVID19, **iii)** Por razones presupuestarias se ha previsto la construcción de la 1era etapa contándose con el crédito presupuestario para el presente año, y **iv)** Por la Declaratoria de Estado de Emergencia Nacional establecido por el Decreto Supremo n.º 044-2020-PCM y sus ampliaciones se ha dado la demora en los procesos administrativos y por ende en la culminación del expediente técnico. Asimismo, adjunto los siguientes documentos: **a)** informe n.º 073-2020-MDA/GM del 3 de setiembre de 2020 (fojas 1, 2 y 9), **b)** informe n.º 099-2020-MDA/GPE del 3 de setiembre de 2020 (fojas 2 y 10), **c)** informe n.º 564-2020-MDA/GIU-SGIP del 2 de setiembre de 2020 (fojas 3 y 10), **d)** informe n.º 73-2020-MDA/GIU del 31 de agosto de 2020 (fojas 3 y 11), **e)** informe n.º 543-2020-MDA-SGPUC/GIU del 31 de agosto de 2020 (fojas 4 y 11), **f)** informe Técnico n.º 028-2020-MDA--GIU-SGPUC-JLAG del 31 de agosto de 2020 (fojas 6 y 14), **g)** entre otros;

6. Que, asimismo, mediante el Oficio n.º 473-2020-MDA/A recepcionado el 16 de octubre de 2020 (S.I. n.º 17150-2020 – fojas 23), “la Municipalidad” reiteró su solicitud de ampliación de plazo de la reasignación de la administración otorgada sobre “el predio”, y señaló lo siguiente: **i)** De acuerdo a las reuniones con la Municipalidad Metropolitana de Lima, habiendo sido la última el 2 de octubre del presente año, se ratifica la propuesta el reajuste de zonificación, siendo que a la fecha se encuentra en proceso de ser exhibido por cuarenta y cinco (45) días tal como lo establece la Ordenanza Municipal n.º 1862-MML y posterior aprobación de acuerdo a la Ordenanza n.º 2086-MML, por lo cual consideran que en sesenta (60) días debe estar aprobado el cambio de zonificación; **ii)** Mediante Resolución de Gerencia n.º 131-2020-MDA/GIU del 2 de octubre de 2020, la Gerencia de Infraestructura y Urbanismo de dicha comuna aprobó el expediente técnico Creación de los Servicios Culturales para la Participación de la Población en las Industrias Culturales y las Artes en la Manzana “D” de la Urbanización Los Parques de Monterrico de la Sub Zona 03, Zona 01, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima” (Primera Etapa), con código de inversión n.º 2367168; y **iii)** La Declaratoria de Emergencia Nacional ocasiono la demora de los trámites administrativos, y recientemente se ha reactivado el trabajo remoto y en algunos casos presencial; por lo cual se dio la demora en cumplir con lo establecido por la SBN. Asimismo, adjunto: **a)** Resolución de Gerencia n.º 131-2020-MDA/GIU del 2 de octubre de 2020 (fojas 27 al 29), **b)** Informe n.º 678-2020-MDA/GIU-SGPUC del 8 de octubre de 2020 (fojas 30);

7. Que, mediante el Oficio n.º 4968-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de octubre de 2020 (fojas 34), esta Superintendencia solicitó a “la Municipalidad” remita un informe técnico-legal donde señale y sustente los avances respecto a la elaboración del expediente del proyecto, sobre la opinión favorable del cambio de zonificación, el número de etapas con el que cuenta el proyecto (fecha de inicio y culminación,), así como los motivos que imposibilitaron el cumplimiento de la obligación y/o retraso; otorgándole **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;

8. Que, “la Municipalidad” emitió respuesta mediante el Oficio n.º 522-2020-MDA/A recepcionado el 13 de noviembre de 2020 (S.I. n.º 19671-2020 – fojas 35), señalando que: **i)** Se ha publicado en su Página Web el Reajuste de la Zonificación (De RDM a Otros Usos), la cual se exhibirá por cuarenta y cinco (45) días tal como lo establece la Ordenanza Municipal n.º 1862-MML y posterior aprobación de acuerdo a la Ordenanza n.º 2086-MML; **ii)** Mediante Resolución de Gerencia n.º 131-2020-MDA/GIU del 2 de octubre de 2020, la Gerencia de Infraestructura y Urbanismo de dicha comuna aprobó el expediente técnico Creación de los Servicios Culturales para la Participación de la Población en las Industria Culturales y las Artes en la Manzana “D” de la Urbanización Los Parques de Monterrico de la Sub Zona 03, Zona01, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima” (Primera Etapa), con código de inversión n.º 2367168, la cual incluye el presupuesto del COVID19 en cumplimiento de los protocolos sanitarios establecidos en el Decreto Supremo n.º 0103-2020.EF y la Resolución Ministerial n.º 0448-2020-MINSA, encontrándose culminando el proceso administrativo de acuerdo a la Ley de Contrataciones del Estado para la Licitación Pública para la ejecución del proyecto de inversión de la 1era etapa; **iii)** La 2da etapa del citado proyecto será programada su ejecución dentro del plazo de vigencia del proyecto de tres (3) años; y **iv)** La Declaratoria de Emergencia Nacional ocasiono la demora de los trámites administrativos, y recientemente se ha reactivado el trabajo remoto y en algunos casos presencial Asimismo, adjunto: **a)** Informe Técnico n.º 079-2020-MDA/GTIDDAU del 10 de octubre de 2020 (fojas 38), **b)** Informe n.º 796-2020-MDA/GIU-SGIP del 10 de noviembre de 2020 (fojas 39), c) entre otros Por tanto, señaló que en vista de los avances realizados reitera se amplíe el plazo de la reasignación de la administración otorgada sobre “el predio”;

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”^[4], (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.** Del mismo modo, el subnumeral 3.4) del numeral 3) de “la Directiva” señala que por razones debidamente justificadas que no sean imputables al afectatario, **podrá prorrogarse el plazo no mayor de dos (2) años para la obtención del cambio de zonificación hasta por igual término;**

11. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación^[5] emitió el Informe n.º 0075-2019/SBN-DNR-SDNC el 29 de marzo de 2019 (fojas 72 y73), 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 construcción del proyecto y la gestión y obtención del cambio de zonificación señalado en el artículo tercero de la “Resolución 1”, el cual fue ampliado a través de la “Resolución 2”, venció el 3 de setiembre de 2020; 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 estipulada en el artículo tercero de la “Resolución 1”;

13. Que, “la Municipalidad” justificó entre otros en el Estado de Emergencia Nacional Sanitaria, siendo una de las causas por la que no pudo cumplir con la finalidad asignada; sin embargo, a la fecha, viene avanzando con los trámites para ejecutar el proyecto y cambiar la zonificación. En tal sentido, “la Municipalidad” presentó su solicitud de ampliación de plazo para la presentación del expediente a ejecutarse y la obtención del cambio de la zonificación, 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 construcción del proyecto; razón por la cual, se cumple con los presupuestos señalados en el Informe n.º 0075-2019/SBN-DNR-SDNC el 29 de marzo de 2019 emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación, para la ampliación del plazo para la construcción del proyecto a ejecutarse en “el predio” y obtenga el cambio de la zonificación respectivo;

14. 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;

15. 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 (fojas 69 al 71), 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;

16. 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”;

17. Que, asimismo el literal a) del artículo 257º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 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;

18. Que,; mediante el Decreto Supremo n.º 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 nos. 045, 046, 051, 053, 057, 058, 063, 064, 068, 072, 083, 094, 116, 129, 135, 139, 146, 151, 156, 162, 165, 170, 174 y 184-2020-PCM hasta el 30 de noviembre de 2020; 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 Municipalidad” no cumplió con la ejecución del proyecto por haberse suscitados eventos imprevisibles que impidió el cumplimiento de la obligación;

19. Que, por tanto, evaluados los argumentos de “la Municipalidad” se ha determinado que a la petición de ampliación del plazo para cumplir con la obligación establecida en el artículo 1º de la” Resolución 2”, se debe sumar la suspensión del plazo, por encontrarse inmersa en un caso fortuito o fuerza mayor en virtud del artículo 1315º 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 3 setiembre de 2020, y ampliar el plazo desde el 4 de setiembre de 2020 al 4 de setiembre de 2022. Sin embargo, en el caso que “la Municipalidad” logre cumplir con la obligación antes de setiembre de 2022, deberá comunicar a esta Superintendencia a fin de evaluar el cumplimiento de la obligación;

20. Que, se debe precisar que de acuerdo a la Resolución n.º 0743-2016/SBN-DGPE-SDPE del 26 de agosto de 2016 y la Resolución n.º 1076-2019/SBN-DGP-SDAPE del 23 de octubre de 2019, el proyecto a ejecutarse se denomina “Centro Cultural de Salamanca”; sin embargo, de acuerdo a la documentación de invierte.pe con código n.º 2367168 presentada por “la Municipalidad” su correcta denominación es “Creación de los Servicios Culturales para la Participación de la Población en las Industria Culturales y las Artes en la Manzana “D” de la Urbanización Los Parques de Monterrico de la Sub Zona 03, Zona01, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima” (fojas 20 y 21);

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.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1235-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 74 al 77).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** con eficacia anticipada desde el 15 de marzo hasta el 3 de setiembre de 2020, en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE** respecto del predio de 1 742,00 m², ubicado en el lote 12, manzana “D”, Urbanización “Los Parques de Monterrico”, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12523714 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, anotado con CUS n.º 54285.

SEGUNDO: AMPLIAR el plazo establecido en el artículo 1° de la Resolución n.° 1076-2019/SBN-DGPE-SDAPE, para la **PRESENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL PROYECTO** del “Centro Cultural de Salamanca” y la obtención del **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**, respecto del predio de 1 742,00 m², ubicado en el lote 12, manzana “D”, Urbanización “Los Parques de Monterrico”, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 12523714 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima, anotado con CUS n.° 54285, por un plazo adicional de dos (02) años en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ATE** computado desde el 4 de setiembre de 2020 hasta el 4 de setiembre de 2022.

TERCERO: MODIFICAR el nombre del proyecto “Centro Cultural Salamanca” señalado en la Resolución n.° 0743-2016/SBN-DGPE-SDPE del 26 de agosto de 2016, por “Creación de los Servicios Culturales para la Participación de la Población en las Industria Culturales y las Artes en la Manzana “D” de la Urbanización Los Parques de Monterrico de la Sub Zona 03, Zona01, distrito de Ate, provincia de Lima, departamento de Lima” de acuerdo a lo señalado en invierte.pe con código n.° 2367168.

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

QUINTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima para su inscripción correspondiente.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Web de la SBN.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

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

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

^[4] Aprobado por Resolución n.° 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:

(...) 1. 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.° 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.