

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

## **RESOLUCIÓN N° 0912-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 26 de octubre del 2020

### **VISTO:**

El Expediente n° 735-2019/SBNSDAPE en el que obra la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO SANTA MARIA DE HUACHIPA**, representado por su Alcalde, Rogelio Ruiz Portocarrero, **mediante la cual** peticiona la **REASIGNACION DE LA ADMINISTRACION**, respecto del predio de 2 740,00 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 03, manzana A del Asentamiento Humano Programa Municipal de Vivienda Alejandro III, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12211028 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 25965

### **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 el 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 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales<sup>[3]</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, mediante Oficio n.º 282-2018-ALC/MCPSMH presentado el 12 de Noviembre de 2018 (S.I. n.º 40918-2018 [foja 1]) y con Oficio n.º Oficio n.º 66-2019-ALC/MCPSMH presentado el 27 de febrero de 2019 (S.I. n.º 06348-2019 [fojas 3 al 4]), la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO SANTA MARIA DE HUACHIPA** (en adelante "la administrada"), representada por su alcalde, Rogelio Ruiz Portocarrero, peticionó y reitero su pedido de reasignación de la administración de "el predio" con la finalidad de destinarlo al proyecto denominado "Parque Infantil Multiuso de la Municipalidad del Centro Poblado de Santa María de Huachipa" el cual comprende un área pública-parque (desarrollo social y recreativo), áreas de juegos infantiles, casa del adulto mayor, cancha deportiva y local comunal lo que redundará en beneficio para la población de Huachipa y sus visitantes. Asimismo, "la administrada" señaló que inicialmente solicitó la transferencia de "el predio" con Oficio n.º 263-2018-ALC/MCPSMH del 26 de noviembre de 2018 (S.I. n.º 39307-2018), con el cual cumplió con adjuntar los requisitos referentes al proyecto antes mencionado.

4. Que, en tal sentido, esta Subdirección solicitó y reitero con Memorándum n.º 5445-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 3 de diciembre de 2018 y Memorándum n.º 1861-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo de 2019 a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario remita la documentación presentada por “la administrada”, con la finalidad de continuar con la evaluación del procedimiento de reasignación de la administración de “el predio”.

5. Que, en respuesta a lo requerido, la SDDI remitió con Memorándum n.º 1722-2019/SBN-DGPE-SDDI del 24 de mayo de 2019 (foja 10) las solicitudes de ingreso n<sup>ros</sup>. 22275, 31992 y 39307-2018 del 14 de junio, 28 de agosto y 29 de octubre del 2018 respectivamente, las cuales contienen entre otros, los siguientes documentos: **a)** Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 044-2018-SGOPCCU-GDU/MCPSMH del 14 de junio y 28 de agosto del 2018 (fojas 12 y 38); **b)** Copia literal de la partida del predio (fojas 13 y 14); **c)** Plano de ubicación y localización (foja 15); **d)** Plano perimétrico (foja 16); **e)** Memoria descriptiva (fojas 17 al 19); **f)** Copia de la Resolución de Alcaldía n.º 136 del 15 de abril del 2016 (fojas 23 al 25); **g)** Informe n.º 378-2018-GDU/MCPSMH del 20 de agosto de 2018 (foja 29), **h)** Cronograma valorizado de obra (fojas 32), **i)** Cronograma de obra (foja 33), **j)** Acuerdo de Concejo n.º 026-18 MCPSMH del 20 de agosto de 2018 (fojas 35 al 37), **k)** Copia de la Ordenanza n.º 768 (fojas 40 al 42); y, **l)** Planos arquitectónicos (fojas 52 y 53).

6. Que, el procedimiento de reasignación de la administración se encuentra regulado en el segundo párrafo del artículo 41º de “el Reglamento”, según el cual “atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN. Dicha resolución constituye título suficiente para su inscripción registral.”.

7. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la reasignación de la administración se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN, 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”, aprobada mediante Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución n.º 047-2016/SBN (en adelante “Directiva n.º 005-2011/SBN”), la cual se aplica supletoriamente al presente procedimiento en mérito a lo dispuesto en su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final<sup>[4]</sup>.

8. Que, por su parte, el artículo 32º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y de aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 3.5 de la “Directiva n.º 005-2011/SBN”, señala que la reasignación de la administración se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

9. Que, asimismo, el numeral 3.4 de la “Directiva n.º 005-2011/SBN” establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

10. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia **titularidad del predio**; en segundo orden, la **libre disponibilidad** de éste, y en tercer orden, los **requisitos formales** que exige la causal invocada (calificación formal); de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva n.º 005-2011/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 736-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de julio de 2019 (fojas 67 al 70); a través del cual se concluyó, entre otros, respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** según Decreto de Alcaldía n.º 639 del Concejo Provincial de Lima (actualmente la Municipalidad Provincial de Lima) “el predio” es un aporte reglamentario de la Parcelación Semi Urbana La Quebrada, otorgada por la Lotizadora La Capitanía S.A., por lo que tiene la condición de bien de dominio público, **ii)** según PSAD56 “el predio” se encuentra parcialmente sobre el CUS n.º 25965 (polígono referencial), el mismo que se trata de un desfase de aproximadamente 14 metros; sin embargo, del SINABIP se trata del mismo predio inscrito en la partida n.º 1221102, a nombre del Estado (asiento D0002 se observa anotación de demanda de prescripción adquisitiva) y según Base Grafica Registral, “el predio” se encuentra en la partida n.º 49071815 en un 100% de su área, sobre Partida n.º 43083780 en un 12% aproximadamente, sobre Partida n.º 49071815 en un 95% aproximadamente, sobre segunda área de Partida n.º 49071815 en un 8% aproximadamente, **iii)** de los datos técnicos (coordenadas UTM) adjuntado por “la administrada”, el predio tendría un área gráfica de 2 706,41 m<sup>2</sup> mientras el área inscrita de 2 740,00 m<sup>2</sup> por lo que hay una diferencia de 33,59 m<sup>2</sup>, es decir de 1.23%, y para áreas urbanas mayores de 1 000,00 m<sup>2</sup> la tolerancia es de 1,0%, entonces se encuentra fuera del rango de tolerancia según Directiva n.º 001-2018-SNCP/CNC, **iv)** del Legajo SINABIP se observó un proceso judicial no concluido, con S.I. n.º 12504-2008, Legajo n.º 001-2009, Expediente Judicial n.º 878-2008; y, **v)** de las imágenes satelitales del Google Earth de diciembre de 2018, se observó que “el predio” ocupa un área cercada por completo y en su interior más de una edificación.

12. Que, en virtud de lo señalado en el considerando precedente, mediante Memorándum n.º 3040-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de agosto de 2019 (foja 71), esta Subdirección solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia (en adelante “la Procuraduría”), remita información respecto al proceso judicial que recae sobre “el predio”, en respuesta “la Procuraduría” informó con Memorándum n.º 1217-2019/SBN-PP del 6 de agosto de 2019 (foja 72), que el proceso judicial es seguido contra Alberto Cedrón Pacheco sobre Reivindicación ante el Juzgado Civil de Lima Este y se encuentra en Etapa Probatoria estando pendiente de audiencia programada para el 7 de agosto de 2019.

13. Que, con la finalidad de dar atención a la solicitud señalada en el tercer considerando de la presente resolución, con Oficio n.º 6908-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de septiembre de 2019 (foja 74), esta Subdirección observó lo siguiente: **a)** conforme al Artículo 61º de la Ley n.º 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, el cual señala que la petición de adjudicación de tierras del Estado se aprueba por el consejo municipal, para sí o para la Municipalidad del Centro Poblado que lo requiera, con el voto conforme de las dos terceras partes del numero legal de regidores teniendo a la vista el proyecto completo de uso de los bienes solicitados y las evaluaciones del impacto ambiental que puede generarse, **b)** sobre “el predio” recae un proceso judicial de reivindicación seguido contra Alberto Cedrón Pacheco sobre Reivindicación ante el Juzgado Civil de Lima Este, el cual se encuentra en Etapa Probatoria, para que emita su pronunciamiento o no de continuar con lo peticionado, conforme al artículo 48º de “el Reglamento”, **c)** del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, se advierte que este no guarda concordancia con la finalidad solicitada por “la administrada”, por lo que habiéndose advertido que no existe compatibilidad de uso y de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del subnumeral 3.4 del numeral 3 de la “Directiva 005-2011/SBN”, se podrá otorgar la afectación en uso con cargo a que el afectatario, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo dentro de un plazo no mayor de dos (02) años, bajo apercibimiento de extinguirse la afectaciones uso. Para tal efecto, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que subsane las observaciones señaladas, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud y dar por concluido el procedimiento administrativo, de conformidad con el numeral 143.4 del artículo 143º del “TUO de la LPAG”[\[5\]](#):

14. Que, en atención a ello, con Oficio n.º 246-2019/ALC-MCPSMH presentado el 30 de septiembre de 2018 (S.I. n.º 32389-2019, [fojas 75 al 80]), “la administrada” remitió el Acuerdo de Consejo n.º 044-19 MCPSMH del 26 de septiembre de 2019, para subsanar las observaciones señaladas en el párrafo que antecede;

15. Que, no obstante habiendo transcurrido un plazo determinado desde la última información remitida por “la Procuraduría”, esta Subdirección con Memorándum n.º 4536-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de noviembre de 2019 (foja 90), solicitó información actual sobre el proceso judicial, en respuesta con Memorándum n.º 1923-2019-2019/SBN-PP del 27 de noviembre de 2019 (folio 94) “la Procuraduría”, informo que el proceso se encontraba en etapa de emitirse sentencia;

16. Que, por otro lado, esta Subdirección llevó a cabo una inspección técnica a “el predio”, la cual se llevó a cabo el 22 de noviembre de 2019, resultado del cual se emitió la Ficha Técnica n.º 1525-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de noviembre de 2019 y su respectivo Panel Fotográfico (fojas 91 al 93), en el que señalo, entre otros, lo siguiente: **i)** el predio se encuentra en área urbana, cuenta con servicios de agua, luz y desagüe, y **ii)** no se logró ingresar al interior del predio, no obstante se observó que el predio se encuentra totalmente cercado, en regular estado de conservación, además consta de un portón clausurado y otra puerta por el lado de la avenida Los Laureles, por donde al parecer sería la entrada al predio, se pudo apreciar por unos agujeros en el portón, que en el interior existen edificaciones;

17. Que, mediante Oficio n.º 9159-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2019 (en adelante “el Oficio”, [foja 95]) esta Subdirección comunico a “la administrada” que revisada la documentación presentada en el quinto y décimo cuarto considerando, se solicitó adjuntar lo siguiente: **a)** la Ordenanza Municipal emitida por la Municipalidad Provincial, la cual delegue facultades a “la administrada” para administrar “el predio” y destinarlo al proyecto “Parque infantil multiuso de la Municipalidad del Centro Poblado Santa María de Huachipa”; y **b)** adjuntar el Acuerdo de Concejo emitido por la Municipalidad Provincial respectiva en el que se apruebe la petición de reasignación de administración de “el predio” a favor de “la administrada”, Para tal efecto, se le otorgo el plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para que se sirva presentar la documentación solicitada, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud, de conformidad con el numeral 3.4) del numeral 3) de la “Directiva n.º 005-2011/SBN”. Asimismo, el plazo para la subsanación de las observaciones señaladas, vencieron el 03 de enero de 2020;

18. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue recepcionado el 11 de diciembre de 2019 por el Sr. Hernán Sicha Inga, persona designada para tal fin por “la administrada” conforme al Oficio n.º 281-2019/ALC-MCPSMH del 5 de diciembre de 2019, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (folio 95); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1 y 21.4 del artículo 21º del “TUO de la LPAG”<sup>[6]</sup>, se tiene por bien notificado. Cabe señalar que, **el plazo para la subsanación de las observaciones contenidas en “el Oficio” venció el 03 de enero de 2020.**

19. Que, es preciso indicar que de conformidad con el numeral 142.1) del artículo 142º del “TUO de la LPAG”, “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147º de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”;

20. Que, en el caso en concreto, “la administrada” no subsanó las observaciones advertidas dentro del plazo otorgado conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (foja 98); por lo que, corresponde ejecutar el apercibimiento contenido en el Oficio n.º 9159-2019/SBN-DGPE-SDAPE, debiéndose, por tanto, declarar inadmisibles las solicitudes presentadas y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución. Sin perjuicio de que “la administrada” pueda volver a presentar nuevamente su pretensión, teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO” de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 1054-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 99 al 102).

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO SANTA MARIA DE HUACHIPA**, representada por su alcalde, Rogelio Ruiz Portocarrero, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

**Comuníquese, publíquese y archívese.-**

**Vistos:**

**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 por el 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] **DIRECTIVA N.º 005-2011/SBN**

**"4. Disposición Transitoria, Complementaria y Final**

(...)

**Tercera.- Aplicación supletoria**

Las normas previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de asignación o reasignación de bienes de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso sobre bienes de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de dichos ellos".

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

[\[6\]](#) "Artículo 21.- Régimen de la notificación personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

(...)

21.4 La notificación personal, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, pero de no hallarse presente cualquiera de los dos en el momento de entregar la notificación, podrá entenderse con la persona que se encuentre en dicho domicilio, dejándose constancia de su nombre, documento de identidad y de su relación con el administrado.