

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 243-2018/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de abril de 2018

VISTA:

La solicitud presentada por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA**, representada por su Gerente Municipal, Gilmer Cacho Cuba, mediante la cual solicita la **AMPLIACIÓN DE PLAZO** para gestionar y obtener el cambio de zonificación del predio, transferido mediante Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016, de 971,93 m², ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13445012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 37241; en adelante, “el predio”; y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.



3. Que, mediante la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016 (en adelante “la Resolución”) se aprobó la transferencia predial interestatal a título gratuito de “el predio” a favor de “la Municipalidad”, para destinarlo al Proyecto denominado “Palacio Municipal Jesús María”, otorgándose, su artículo segundo, el plazo de un (1) año, contado desde la notificación de la resolución en mención, para gestionar y obtener el cambio de zonificación correspondiente, el mismo que venció el 27 de diciembre de 2017¹.

¹Según Constancia de Notificación N° 02595-2016/SBN-SG-UTD, emitida por la Unidad de Trámite

4. Que, mediante Oficio N° 121-2017-MDJM/GM presentado el 1 de diciembre de 2017 (S.I. N° 42335-2017), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA**, representada por su Gerente Municipal, Gilmer Cacho Cuba (en adelante "la Municipalidad"), solicitó la ampliación de plazo de cinco meses (05) meses adicionales para gestionar y obtener el cambio de zonificación de "el predio señalado en el artículo segundo de "la Resolución", asimismo, comunicó el estado del cambio de zonificación que viene tramitando. Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **a)** copia simple de la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016 (fojas 626), **b)** copia simple del Acuerdo de Consejo N° 002-2017-MDJM del 13 de enero de 2017 (fojas 631), **c)** copia simple del Oficio N° 045-2016-MDJM/GDU/SGOPyPU del 16 de noviembre de 2016 (fojas 634); **d)** copia simple del Oficio N° 234-2017-MDJM/SG del 22 de marzo de 2017 (fojas 635); **e)** copia simple del Oficio N° 0602-2017-MML-IMP-DE del 15 de mayo de 2017 (fojas 635); **f)** copia simple del Oficio N° 613-2017-MDJM/SG del 6 de octubre de 2017 (fojas 637); y, **g)** copia simple del Oficio N° 1476-2017-MML-IMP-DE del 6 de noviembre de 2017 (fojas 638); etc.



5. Que, mediante Oficio N° 020-2018/MDJM/GM del 8 de febrero de 2018 [(S.I.N° 04208-2018) fojas 647] "la Municipalidad" precisó el estado del cambio de zonificación que viene tramitando, el cual se detallará en párrafos posteriores; asimismo, solicitó que el plazo para el cambio de zonificación se compute desde que "la Resolución" quedó consentida, según lo indicado en el numeral 9.1 del artículo IX de "la Directiva".



6. Que, el tercer párrafo del numeral 7.3 de la Directiva N° 005-2013/SBN, que regula el "Procedimiento para la aprobación de la transferencia predial interestatal de predios del Estado", aprobado por Resolución N° 067-2013/SBN del 19 de setiembre de 2013 (en adelante "la Directiva"), prescribe que, de determinarse la incompatibilidad de proyecto a ejecutarse en el predio materia de transferencia con la zonificación vigente, se podrá efectuar, excepcionalmente, la transferencia a favor del administrado, otorgándose el plazo no mayor de dos (02) años para gestionar y obtener el cambio de zonificación respectivo, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.



7. Que, sobre el particular, mediante "la Resolución" se otorgó a "la Municipalidad" el plazo de un (01) año para obtener el cambio de zonificación, plazo que se encuentra dentro de lo establecido en la norma precitada, sin embargo, éste no habría sido suficiente, motivo por el cual, la citada comuna solicitó ampliación de plazo otorgado. A fin de dar atención a dicha solicitud, mediante Memorando N° 194-2018/SBN-DGPE-SDDI del 18 de enero de 2018, esta Subdirección consultó a la Dirección de Normas y Registros (en adelante "la DNR") si procede ampliar el plazo para la obtención del cambio de zonificación siempre éste no se supere el plazo perentorio de dos (02) años establecidos en "la Directiva"; asimismo, se requirió establecer los criterios para su procedencia.

8. Que, mediante Informe N° 072-2018/SBN-DNR-SDNC del 01 de marzo de 2018, "la DNR" señaló que procede ampliar el plazo para gestionar el cambio de zonificación, más aún si dicho plazo se encuentra dentro del establecido en la norma, siendo los criterios para viabilizar la ampliación del plazo para la obtención del cambio de zonificación los siguientes: **a)** que se solicite prórroga del plazo antes de su vencimiento; **b)** que la solicitud esté debidamente sustentada y justificada; **c)** que el plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien solicita su prórroga; y, **d)** su otorgamiento no cause perjuicio a los intereses o derechos de terceros.

Documentario, la Notificación de la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI se realizó el 27 de diciembre de 2016.



RESOLUCIÓN N° 243-2018/SBN-DGPE-SDDI

9. Que, de acuerdo a lo indicado, corresponde a esta Subdirección determinar si se han cumplido con los criterios para la procedencia de la solicitud de ampliación del plazo para el cambio de zonificación presentado por "la Municipalidad".

9.1 La ampliación se solicite antes de su vencimiento del plazo

Se advierte que el artículo 2° de "la Resolución" dispone que "la Municipalidad" tiene el plazo de un año, contado desde la notificación de la resolución, bajo sanción de reversión, para gestionar y obtener el cambio de zonificación. Al respecto, según la Constancia de Notificación N° 02595-2016/SBN-SG-UTD, emitida por la Unidad de Trámite Documentario de esta SBN, "la Resolución" fue notificada el 27 de diciembre de 2016, por lo que el plazo máximo para realizar el cambio de zonificación venció el 27 de diciembre de 2017; no obstante, el 1 de diciembre de 2017, "la Municipalidad" solicitó a esta Subdirección la ampliación de dicho plazo, por lo que se advierte que esta ha sido presentada antes de su vencimiento.

9.2 La solicitud esté debidamente sustentada y justificada

Revisados los documentos presentados por "la Municipalidad", se advierte que ésta presentó ante la Municipalidad Metropolitana de Lima el Expediente Técnico de Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación del Distrito de Jesús María el 16 de noviembre de 2016, habiendo presentado el Expediente Técnico de la Propuesta de Zonificación Complementaria al Reajuste Integral de Zonificación del distrito de Jesús María (Palacio Municipal) el 22 de marzo de 2017. Por otro lado, indicó que realizó el levantamiento de las observaciones correspondientes, por lo que viene avanzado con el procedimiento de cambio de zonificación. Siendo así, se ha sustentado que "la Municipalidad" viene gestionando el cambio de zonificación al que se refiere el artículo 2° de "la Resolución".

9.3 El plazo no haya sido perjudicado por causa imputable a quien solicita su prórroga

Al respecto, se ha verificado que "la Municipalidad" inició el cambio de zonificación de "el predio" el 22 de diciembre de 2017, dentro del plazo otorgado en "la Resolución", siendo que mediante Oficio N° 020-2018/MDJM/GM del 8 de febrero de 2018, comunicó a esta Superintendencia el estado situacional de la propuesta final del Plano de Reajuste Integral de Zonificación del Distrito de Jesús María, precisando que éste se encuentra en evaluación final para ser remitido a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura de la Municipalidad Metropolitana de Lima ("la MML"), para su dictamen respectivo, adjuntando entre otros, copia simple del Oficio N° 0093-2018-MML-JMP-DE del 26 de enero de 2018 (fojas 649).



No obstante ello, mediante Oficio N° 008-2018-MDJM/GA/SL presentada el 14 de marzo de 2018 (S.I. N° 08265-2018), "la Municipalidad" indicó que "la MML" no se ha pronunciado respecto del cambio de zonificación, encontrándose en evaluación.

De acuerdo a lo expuesto por "la Municipalidad", se advierte que ésta ha iniciado el cambio de zonificación de "el predio" dentro del plazo otorgado por esta Subdirección; sin embargo, aún no ha podido obtenerlo, porque la entidad competente no ha emitido su pronunciamiento.



9.4 Su otorgamiento no cause perjuicio a los intereses o derechos de terceros

Revisado el Sistema Integrado Documentario de esta SBN, a la fecha de emitida la presente resolución, no existe alguna oposición al presente procedimiento, por lo que se concluye que no se vulnera el interés de algún tercero. Por otro lado, el plazo otorgado solo está vinculado al otorgamiento de uno adicional para gestionar el cambio de zonificación, por lo que no vulnera derechos de terceros.



10. Que, de acuerdo a lo expuesto, habiéndose verificado que "la Municipalidad" ha presentado su solicitud de ampliación del plazo para el cambio de zonificación debidamente sustentada y antes de su vencimiento, que su otorgamiento no causa perjuicio a los intereses o derechos de terceros y que el incumplimiento de presentar el certificado de zonificación no es imputable a "la Municipalidad", procede la ampliación de plazo para gestionar y obtener el cambio de zonificación por una año adicional, el cual se computará desde el 28 de diciembre de 2017 hasta el 27 de diciembre de 2018, plazo que se encuentra dentro del plazo máximo de dos años establecido en la el tercer párrafo del numeral 7.3 de la Directiva N° 005-2013/SBN, conforme a lo establecido en tercer, quinto y sexto considerando de la presente resolución.



11. Que, por otro lado, respecto a lo señalado por "la Municipalidad" en el quinto considerando de la presente resolución se debe precisar que, el cómputo del plazo para gestionar y obtener el cambio de zonificación se encuentra señalado en el artículo 2° de "la Resolución", no siendo aplicable el referido numeral 9.1² de "la Directiva", por cuanto éste se aplica para computar el plazo para el cumplimiento de finalidad (ejecución de Palacio Municipal).

12. Que, corresponde a esta Subdirección comunicar tal decisión a la Subdirección de Supervisión, para que proceda conforme a las atribuciones establecidas en el literal m) del artículo 46° de "el ROF", en concordancia con el artículo 69° de "el Reglamento".

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA y el Informe Técnico Legal N° 269-2018/SBN-DGPE-SDDI del 25 de abril de 2018.

² Artículo 9.1 de la Directiva N° 067-2013-SBN

Cómputo de plazo para el cumplimiento de la finalidad

El plazo para el cumplimiento de la finalidad para el cual es transferido un predio estatal será computado desde la fecha en que es consentida la resolución que aprueba dicha transferencia.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 243-2018/SBN-DGPE-SDDI

SE RESUELVE:

PRIMERO: AMPLIAR EL PLAZO establecido en la Resolución N° 882-2016/SBN-DGPE-SDDI del 19 de diciembre de 2016, para obtener el cambio de zonificación del predio 971,93 m², ubicado en el distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 13445012 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 37241, solicitado por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA**, el cual computa desde el 28 de diciembre de 2017 hasta el 27 de diciembre de 2018, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión la presente resolución, a efectos de que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-



Maria del Pilar Pineda Flores
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES