

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0229-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 5 de marzo del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.° 057-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN, solicitado por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÍMAC, representado por su alcalde, Pedro Guillermo Rosario Tueros, respecto del área de 364,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote LC, Asentamiento Humano Pampa San Juan de Amancaes, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”), inscrito en la partida n.° P02058349 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 37142 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), 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 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, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la reasignación de la administración se encuentran desarrollados en la Directiva n.° 005-2011/SBN, denominada “Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios de libre disponibilidad, así como para la regularización de las afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público”, aprobada por la Resolución n.° 050-2011/SBN y modificada por las Resoluciones n.°<sup>OS</sup> 047-2016/SBN y 69-2019/SBN (en adelante “la Directiva”); de conformidad con lo previsto por su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final<sup>[4]</sup>; y el segundo párrafo del artículo 41° de “el Reglamento”;

***Respecto del procedimiento de reasignación de la administración de “el predio”***

4. Que, mediante el Oficio n.º 007-2021-ALC-MDR presentado el 14 de enero de 2021 [(S.I n.º 00819-2021) folios 01] y Oficio n.º 061-2021-ALC-MDR presentado el 22 de febrero de 2021 [(S.I n.º 04454-2021) folios 37], la Municipalidad Distrital de Rímac, representado por su alcalde, Pedro Guillermo Rosario Tueros (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la reasignación de la administración de “el predio”, a fin de ejecutar el proyecto denominado “Central de la Comunidad Organizada”. Para tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Consejo n.º 047-2020-MDR del 24 de noviembre de 2020 (folios 04 al 06); **ii)** Informe Diagnóstico del 13 de enero de 2021 (folios 09 al 15); **iii)** plano diagnóstico, lámina PP-PREDIO3-006-2020 de enero de 2021 (folio 16); **iv)** plano de Zonificación del Rímac de mayo de 2006 (folio 17); **v)** memoria descriptiva de enero de 2021 (folio 18); **vi)** plano perimétrico, lámina PP-PREDIO3-006-2020 de enero de 2021 (folio 19); **vii)** memoria descriptiva (proyecto) (folios 20 al 22); **viii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 185-2020/SGOPC/GDU/MDR del 11 de noviembre de 2020 (folio 23); **ix)** plano de ubicación y localización, lámina U-01, de noviembre de 2020 (folio 24); y, **x)** plan conceptual de febrero de 2021 (folios 38 al 40);

#### ***Evaluación formal de la solicitud de reasignación de la administración***

5. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

- “El predio” es de propiedad estatal; conforme obra registrada la titularidad del mismo a favor del Estado, según consta en la partida n.º P02058349 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 37142.

- Se pudo verificar que “el predio” es un lote de equipamiento urbano sin acto de administración vigente; asimismo, en el asiento en el asiento 00002 de la partida n.º P02058349, constaba inscrito la afectación en uso otorgada por Cofopri a favor del Asentamiento Humano Pampa San Juan de Amancaes. Por otro lado, en el asiento 00003 consta inscrito el dominio a favor del Estado, representado por esta Superintendencia, en mérito a la Resolución n.º 147-2014/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de abril de 2014. Posteriormente, en el asiento 00004 consta inscrito la extinción de la afectación en uso otorgada en el asiento 00002, en mérito a la Resolución antes señalada; por lo tanto, se determina que “el predio” se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.

- En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el Informe Preliminar n.º 00169-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de enero de 2021 (folios 30 al 33), se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º P02058349 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 37142; **ii)** es un equipamiento urbano destinado a local comunal; por lo cual es un bien de dominio público; y, **iii)** revisado el Google Earth al 08 de abril de 2019, se puede observar que “el predio” se encuentra desocupado; por lo que, se concluye que es de libre disponibilidad.

- Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento, se tiene que, de la revisión de los escritos y documentos anexos, se emitió el Informe de Brigada n.º 00159-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero de 2021 (folio 41 y 42), según el cual, “la Municipalidad” cumplió con los requisitos formales establecidos en “la Directiva”; conforme se detalla a continuación: **i)** Acuerdo de Consejo n.º 047-2020-MDR del 24 de noviembre de 2020 (folios 04 al 06) conforme a lo indicado en el numeral 3.3 de “la Directiva n.º 005-2011/SBN”; **ii)** plan conceptual (folios 38 al 40), que contiene lo indicado en el segundo párrafo del literal g) del numeral 3.1 de “la Directiva”; es decir, objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; y, **iii)** el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 185-2020/SGOPC/GDU/MDR del 11 de noviembre de 2020 (folio 23), conforme al literal h) del numeral 3.1 de “la Directiva”;

6. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; además, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja la aprobación de actos de administración sobre el mismo; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la Municipalidad” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de reasignación de la administración;

7. Que, en ese sentido, lo que corresponde es continuar con la **etapa de la inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 3.5 de “la Directiva”); sin embargo, es menester precisar que, mediante Resolución n.º 033-2020/SBN del 27 de mayo del 2020, se estableció, entre otros, lo siguiente: “las inspecciones técnicas requeridas en los procedimientos de saneamiento, adquisición, administración, disposición y supervisión de predios estatales, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales, pueden ser sustituidas, hasta el 31 de diciembre de 2020, por el empleo de tecnologías de imágenes satelitales, fotografías aéreas con vuelos tripulados, fotografías aéreas con vuelos no tripulados (drones) u otras tecnologías que permitan conocer a distancia la situación física de los indicados predios”, la misma que fue ampliada hasta el 31 de diciembre de 2021, mediante la Resolución n.º 006-2021/SBN del 15 de enero del 2021. En ese sentido, en la Ficha Técnica n.º 0031-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de marzo de 2021 (folio 44), se determinó que: “(...) 2.- De las imágenes del Google Earth (referencial) de fecha 08 de abril del 2019, se visualiza que el predio se encontraría desocupado en toda su extensión. (...)”. En atención a lo antes descrito, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra desocupado;

8. Que, en atención a lo expuesto, se tiene que “la Municipalidad” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la reasignación de la administración**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios que tengan la calidad de dominio público estatal, debiendo ser destinados al uso público o servir para la prestación de un servicio público, conforme se detalla a continuación:

- **Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:** “La Municipalidad”, en su condición de persona jurídica de derecho público, tiene legitimidad conforme lo establece los artículos 4º y 6º de la Ley n.º 27972, la Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con el artículo 8º del “TUO de la Ley”, por lo cual, es una entidad que forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales; cumpliéndose con el primer requisito.

- **Respecto a la condición del predio:** “El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, en la partida n.º P02058349 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.º 37142, se advierte que es un lote de equipamiento urbano destinado a “local comunal”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202; por lo tanto, constituye un bien de dominio público del Estado.

Desde el punto de vista gráfico, de la imagen del Google Earth del 08 de abril de 2019, y de la evaluación en gabinete sería de libre disponibilidad; en consecuencia, se cumple con el segundo requisito.

- **Respecto a la expresión concreta del pedido:** La pretensión de “la Municipalidad”, se sustenta en ejecutar la construcción de una infraestructura pública y dotarla de adecuadas condiciones para el desarrollo de las actividades de necesidad de los habitantes del distrito de Rímac, cuyos beneficiarios directos serán las familias que habitan en el Asentamiento Humano San Juan de Amancaes, Asentamiento Humano El Bosque, Asentamiento Humano Covirimac, Asentamiento Humano Manuel Seoane con un aproximado de 20 000 a 35 000 personas para resguardar la seguridad ciudadana del distrito; por ello, es necesario que se destine “el predio” a favor de “la Municipalidad”; por lo que se cumple con el tercer requisito.

**- Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:** “La Municipalidad” ha presentado el plan conceptual denominado: “Central de la Comunidad Organizada”, en el que se indica que resulta necesario la proyección de una infraestructura pública como la “Central de la Comunidad Organizada” para brindar atención a las necesidades de los habitantes del distrito del Rímac; toda vez que la mayoría de las comisarias del distrito no reúnen las condiciones adecuadas en cuanto a su infraestructura; por tanto, muchos de ellos, carecen de componentes necesarios y suficientes para la atención al público como también para sus actividades complementarias.

Se debe indicar que, de la revisión del plan conceptual, se indica que la ejecución del proyecto iniciará en mayo de 2021 y culminará en octubre de 2021, habiéndose estimado un presupuesto propio aproximado de S/ 820,000.00 (ochocientos veinte mil con 00/100 Soles);

Cabe precisar que, al haberse acogido “la Municipalidad” a la presentación del plan conceptual o idea de proyecto<sup>[5]</sup>, deberá establecerse como obligación que dicha entidad **debe presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente de proyecto definitivo (cuarto párrafo del subnumeral 2.6 del numeral 2 de “la Directiva”, bajo apercibimiento de extinguirse el acto de administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la resolución respectiva.**

**- De la presentación del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o del Certificado de Zonificación y Vías:** Asimismo, se debe precisar que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 185-2020/SGOPC/GDU/MDR del 11 de noviembre de 2020 (folio 23), señala que “el predio” recae sobre Zona de Residencial de Densidad Media – RDM. De lo indicado, se determina que el uso de “el predio” es compatible con el proyecto a ejecutarse; por lo que, se cumple con el quinto requisito establecido.

9. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, está demostrado que “la Municipalidad” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la reasignación de la administración de “el predio”, el cual se otorga a **plazo indeterminado**. Asimismo, de acuerdo al plan conceptual del proyecto presentado, se advirtió que “la Municipalidad” prestará un servicio público;

#### **Respecto de las obligaciones de “la Municipalidad”**

10. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de reasignación de la administración, los cuales se detallan a continuación:

10.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, computados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución<sup>[6]</sup>; bajo sanción de extinguirse la **reasignación de la administración de pleno derecho**.

10.2. Cumplir con mantener la finalidad de la reasignación de la administración, conservando diligentemente el bien afectado, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; devolver el bien una vez culminada la afectación en uso con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al culminar la reasignación de la administración por cualquier causal; a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa<sup>[7]</sup>.

10.3 De igual forma, “la Municipalidad” tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de **extinción de la reasignación de la administración** otorgada<sup>[8]</sup>, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega provisional de “el predio” y subsiste -sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado- hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “la Municipalidad” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho<sup>[9]</sup>.

11. Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población, en consecuencia, es necesario proveer a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÍMAC** de “el predio” para el desarrollo de sus funciones, así como la ejecución de su proyecto;

12. Que, sin perjuicio de las obligaciones antes descritas, se debe precisar que en aplicación del artículo 98° de “el Reglamento”, se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho la reasignación de la administración de “el predio” por razones de seguridad o interés público;

13. Que, según lo dispone el artículo 101° del citado Reglamento, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto para el uso o prestación de servicio público, correspondiendo en el presente caso otorgar la reasignación de la administración de “el predio” a **plazo indeterminado**, en razón a que el fin público que brinda “la Municipalidad” es permanente en el tiempo;

14. Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° de “el Reglamento”, la reasignación de la administración se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, por renuncia del beneficiario, por extinción de la entidad titular de la afectación en uso, por destrucción del bien, por consolidación de dominio, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en el predio;

15. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, “TUO de la Ley n.° 27444”, Resolución n.° 007-2021/SBN-GG del 29 de enero de 2021 y el Informe Técnico Legal n.° 0289-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de marzo de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** APROBAR la **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**, en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÍMAC**, representado por su alcalde, Pedro Guillermo Rosario Tueros, respecto del área de 364,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote LC, Asentamiento Humano Pampa San Juan de Amancaes, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° P02058349 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.° 37142, por un plazo indeterminado, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: “Central de la Comunidad Organizada”.

**SEGUNDO:** DISPONER que la **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la notificación de la presente resolución la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÍMAC**, cumpla con la presentación del proyecto denominado “Central de la Comunidad Organizada”, bajo sanción de extinguirse la reasignación de la administración otorgada.

**TERCERO:** La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE RÍMAC**, es responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio indicado en el artículo primero, conforme a lo expuesto en el considerando 10.3) de la presente resolución.

**CUARTO:** REMITIR copia de la presente resolución a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el considerando décimo de la presente resolución.

**QUINTO:** REMITIR copia de la presente resolución a Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el décimo quinto considerando de la presente resolución.

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

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

VISTOS:

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

FIRMA:

## **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] 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] Segundo párrafo del literal g) del subnumeral 3.1), numeral 3) de "la Directiva"

(...)

El Plan conceptual o idea de proyecto es un documento debidamente visado por la autoridad o área competente, conteniendo como mínimo lo siguiente: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

[6] Literal b), subnumeral 2.6), numeral 2) de la "Directiva":

(...) Si se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto se dispondrá el plazo máximo de dos (02) años para la presentación del expediente del proyecto, y, una vez presentado, vía Resolución se establecerá el plazo para su ejecución, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto.

[7] Artículo 102 de "el Reglamento".

[8] Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.º 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105º del Reglamento de la Ley n.º 29151 aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando n.º 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

[9] Memorándum n.º 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019