

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0909-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente n° 540-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ORGANISMO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO – OTASS**, mediante la cual solicita la **PRÓRROGA DE PLAZO** para la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión denominado: **“Sede Institucional para las oficinas administrativas de OTASS”**; obligación que fue establecida en el artículo 2° de la Resolución n.° 1154-2022/SBN-DGPE-SDDI, respecto al predio transferido a su favor de **561,48 m²**, ubicado en la Avenida Pablo Fernandini N.° 1411, Lote 10 de la Urbanización Jardín Colón (antes parte del Fundo Desamparados), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.° 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX - Sede Lima y signado con el CUS 25614 (en adelante “el predio”).

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley n.°29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante la Resolución n° 1154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2022 (en adelante, la “Resolución”), se aprobó la transferencia interestatal entre entidades públicas de “el predio” a favor del ORGANISMO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO (en adelante, “OTASS”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Sede Institucional para las oficinas administrativas de OTASS” (en adelante, “el proyecto”); asimismo, en el segundo artículo de la parte resolutive, se dispuso que el citado sector tiene el plazo de dos (2) años, contados desde que la referida resolución quede firme, para presentar el Expediente del Proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

3. Que, es pertinente precisar que, en el Asiento C00003 de la Partida Registral N.° 46711440 del

Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima, obra inscrita el dominio y/o titularidad a favor del “OTASS”, en tanto, la cláusula de reversión señalada en el considerando precedente obra anotada en el Asiento D00002 de la referida partida.

4. Que, ahora bien, debe señalarse que la “Resolución” fue debidamente notificada al “OTASS”, el 21 de noviembre de 2022, a través de la Notificación N° 03421-2022/SBN-GG-UTD, tal como se acredita con la Correspondencia de cargo n.º 00094-2022/SBN-GG-UTD, motivo por el cual, el plazo para que se cumpla con la presentación del Expediente del Proyecto de desarrollo o inversión, vence el 14 de diciembre de 2024.

5. Que, mediante Oficio n° 000486-2024-OTASS-GG presentado el 3 y 4 de julio de 2024 [(S.I. n° 18650-2024, 18968-2024) (fojas 48 y 50)], es decir, dentro del plazo otorgado, el “OTASS”, representado por el gerente general, Orlando Yahir Chiong Lizano, solicitó la Prórroga de plazo para cumplir con la presentación del Expediente del Proyecto de desarrollo o inversión, obligación establecida en el artículo 2º de la “Resolución”. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Informe n° 000169-2023-OTASS-DGF del 24 de mayo de 2023 (fojas 14 al 17); **ii)** Informe n° 000094-2024-OTASS-DGF del 21 de marzo de 2024 (fojas 18 al 20); **iii)** Oficio n° 000139-2024-OTASS-GG del 19 de febrero del 2024 (fojas 21 y 22); y, **iv)** Informe n° 000280-2024-OTASS-OA del 3 de julio de 2024 (fojas 82 al 85).

6. Que, respecto a la prórroga de plazo, se debe tener en cuenta que, en aplicación del artículo 214º de “el Reglamento”, la entidad adquirente puede solicitar la prórroga del plazo para el *cumplimiento de la finalidad o de la obligación* para la cual le fue transferido el predio estatal, antes de su vencimiento, concordado con el numeral 6.22.1 de la Directiva DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante, “la Directiva”). Por su parte, el numeral 6.22.2 de “la Directiva” prevé que la aprobación del pedido de prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad es efectuada previa evaluación de cada situación, teniendo en consideración si el pedido se encuentra debidamente justificado, la factibilidad de su cumplimiento, entre otros criterios.

7. Que, estando a lo expuesto, si bien la norma no prevé la prórroga de plazo para el presente caso; no es menos cierto que, la doctrina respecto de las lagunas en la norma respecto a la diversidad de casos que pueda tener a la vista un operador del derecho, señala que, a pesar de que todo sistema jurídico por su característica de construcción sistémica posee unidad y coherencia, ello no impide descubrir en él la existencia de lagunas normativas que ocasionan problemas para la consecución de los fines y valores que este intenta alcanzar dentro de una comunidad. Como bien lo puede acreditar la actividad jurisdiccional, por muy minuciosas y casuísticas que puedan ser sus normas, ningún sistema jurídico puede prever o adelantar solución a la pluralidad de casos que la realidad siempre cambiante plantea. (GARCÍA TOMA, 2019, p. 701).

8. Que, en ese orden de ideas, corresponde a esta Subdirección realizar una interpretación analógica de la norma; siendo que, dicha modalidad de interpretación para la doctrina constituye un procedimiento interpretativo al que se recurre cuando en el ordenamiento jurídico no se halla una norma aplicable al caso. La analogía consiste en *“el proceso lógico que tiende a inducir de soluciones particulares el principio que las explica, para buscar en seguida las condiciones del mismo principio en otras hipótesis a las que se lo aplica por vía de deducción”*. El fundamento de la analogía descansa en un instinto profundo de nuestra naturaleza, por el cual experimentamos un deseo de igualdad jurídica, y aspiramos a que las mismas situaciones de hecho se rijan por idénticos principios jurídicos. (LLAMBIAS, 1964, p. 115).

9. Que, a mayor abundamiento, lo particular de la analogía, dentro de la integración jurídica, consiste en que el agente aplicador del derecho toma una norma con un supuesto elaborado para una situación determinada y lo aplica a otra que es distinta pero semejante a la prevista. Estrictamente, aquí no hay norma jurídica aplicable al caso que se quiere regular, pero el agente aplicador opta por considerar que la situación que ocurre, si bien no está prevista es “análoga” a la contenida en el supuesto de la norma y, por tanto, la regula aplicando la consecuencia, pero cambiando *en algo* el supuesto. (RUBIO CORREA, 2009, p. 81).

10. Que, en atención a lo señalado, considerando que el presente pedido está relacionado al cumplimiento de la presentación del Expediente del Proyecto de desarrollo o inversión, y siendo que, el “OTASS” antes del vencimiento del plazo otorgado, alega que se debe a factores externos – resolución

de solicitudes presentadas ante la Municipalidad de Lima Metropolitana y la Municipalidad de Pueblo Libre, respectivamente – que dificultan la aprobación de los títulos habilitantes necesarios para la zonificación que requiere el predio donde se edificará la sede institucional del OTASS, toda vez que el uso no es compatible con la zonificación Residencial de Densidad Media – RDM; por lo que, para dar inicio a la Fase de formulación y evaluación del proyecto de inversión pública, se encuentra supeditada a dicha acción, motivo por el cual solicita la prórroga del plazo y teniendo en cuenta que la figura de la ampliación o prórroga del plazo para la presentación del expediente de proyecto de inversión pública, no se encuentra regulado por las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, corresponde hacer uso de la interpretación analógica¹, y aplicar al caso en concreto en lo que corresponda los supuestos contemplados en el artículo 214° de “el Reglamento” y el numeral 6.22.1 de “la Directiva”.

11. Que, en ese sentido, el numeral 214.2 del artículo 214° de “el Reglamento” señala que la aprobación del pedido de prórroga del plazo es efectuada previa evaluación de cada situación, teniendo en consideración si el pedido se encuentra debidamente justificado, la factibilidad de su cumplimiento, entre otros criterios. Asimismo, el numeral 214.3 del citado marco legal, establece que el plazo de prórroga es por un (1) año adicional.

12. Que, en atención a la normativa y los conceptos descritos en los considerandos precedentes, corresponde determinar si en el caso en concreto, sucedieron eventos no imputables al “OTASS” que han impedido que dicha entidad cumpla con la obligación contenida en el segundo artículo de la “Resolución”; en ese sentido, de la revisión del Informe n.° 000280-2024-OTASS-OA del 3 de julio de 2024, se advierte que la “OTASS” sustenta la prórroga de plazo, de acuerdo a lo siguiente:

- i. Mediante Informe n.° 000169-2023-OTASS-DGF de fecha 24 de mayo de 2023, se informa a la Secretaría Técnica del Consejo Directivo de OTASS, que la Oficina de Administración tiene que priorizar el Cambio de Zonificación del predio transferido por la SBN, debido a que no sería compatible el uso del predio para zonificación de Actividades de la administración pública en general.
- ii. Mediante Oficio n.° 00139-2024-OTASS-GG de fecha 19 de febrero de 2024, se solicita a la Municipalidad Metropolitana de Lima el cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ). (Expediente N° 2024-0038170 /MML).
- iii. Con Informe n.° 094-2024-OTASS-DGF de fecha 21 de marzo de 2024, se informa al Gerente General, que el inicio de la Fase de formulación y evaluación del proyecto de inversión pública, a cargo de la Unidad Formuladora del OTASS, está supeditado a que la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) otorgue el cambio de zonificación.
- iv. Con Informe n.° 272-2024-MPL-GAJ de fecha 13 de mayo de 2024, el Gerente de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Pueblo Libre concluye que revisado el Informe n.° 231-2024-MPL-GDU/SGOPC de fecha 03 de mayo de 2024, la Subgerencia de Obras Públicas y Catastro y los resultados de las encuestas vecinales que han dado como resultado DESFAVORABLE; opina que resulta procedente someter a la aprobación del Concejo Municipal la opinión técnica emitida.
- v. Mediante Acuerdo de Concejo n.° 025-2024-MPL de fecha 30 de mayo de 2024, el Concejo Municipal de Pueblo Libre resuelve DESAPROBAR la propuesta de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ).
- vi. El Organismo Técnico de la Administración de los Servicios de Saneamiento, viene realizando las acciones pertinentes para el Cambio de Zonificación y cumplir con la finalidad de la Resolución n.° 1154-2022/SBN-DGPE-SDDI; considerando que persiste la necesidad del proyecto denominado “Sede Institucional para las oficinas administrativas de OTASS”, que busca atender el fortalecimiento de las capacidades de gestión para contribuir con el cierre de brechas de los

¹ Título Preliminar del **Código Civil peruano**

(...)

Artículo IV.- Aplicación analógica de la ley

La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía.

servicios de saneamiento a cargo de la institución, para una mejora en su administración y prestaciones eficientes.

- vii. Asimismo, precisa que ya se ha presentado ante la Municipalidad Metropolitana de Lima el cambio de zonificación a otros usos, trámite que tiene plazos para la consulta vecinal y opinión técnica de la Municipalidad Distrital de Pueblo Libre, así como plazos para la evaluación y opinión técnica de la Municipalidad Metropolitana de Lima, los cuales pueden sobrepasar el plazo límite señalado en la Resolución N° 1154-2022/SBNDGPE-SDDI de fecha 18 de noviembre de 2022 y que se tiene como condición, es decir, se cumpla con la presentación del expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años.
- viii. Por lo expuesto, se configura como una situación particular que, demanda para su cumplimiento un plazo que sobrepasaría el límite otorgado en la resolución antes citada, de tal manera que merece una evaluación especial considerando que existen barreras a nivel distrital que limitan la zonificación de predios al uso comercial, toda vez que este impactaría en el uso de los otros predios aledaños, motivo por el cual la zonificación a otros usos que solo impacta en el predio a edificarse, es el más acorde con la finalidad del proyecto y esta alineado a las últimas zonificaciones que se han otorgados a predios con la misma finalidad (sede institucional – oficinas administrativas).
- ix. Finalmente, se concluye que, corresponde solicitar a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) conforme lo estipulado en el subnumeral 6.22.2 del numeral 6.22.4 de la Directiva N° DIR- 006-2022-SBN, la prórroga del plazo del cumplimiento del proyecto de desarrollo o inversión, toda vez que, el aplazamiento para cumplir con la finalidad estipulada en la Resolución n.° 1154-2022/SBN-DGPE-SDDI, se debe a factores externos (resolución de solicitudes presentadas ante la Municipalidad de Lima Metropolitana y la Municipalidad de Pueblo Libre, respectivamente) que dificultan la aprobación de los títulos habilitantes necesarios para la zonificación que requiere el predio donde se edificara la sede institucional del “OTASS”.

13. Que, cabe precisar que, en el vigésimo cuarto considerando de la “Resolución” se puso de conocimiento al “OTASS” que *“el predio” se encuentra en el ámbito de la Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), según plano de zonificación del Distrito de Pueblo Libre, Área de Tratamiento Normativo II, aprobado por Ordenanza Municipal N.° 1017-MML, no contando con información sobre si el uso que le pretenden otorgar sea compatible con la zonificación asignada; sin perjuicio de ello, y de resultar incompatible el uso que le pretende dar la “OTASS” con la zonificación prescrita, le corresponderá efectuar las acciones para su modificación y/o cambio.*

14. Que, en virtud a lo señalado en el décimo segundo considerando de la presente resolución, se tiene que el “OTASS” como parte de las acciones que debe realizar para el cumplimiento de la carga dispuesta en la “Resolución” y dar inicio a la fase de evaluación y elaboración del proyecto de inversión pública, resulta necesario realizar el cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) que recae sobre “el predio”, por no ser compatible con el uso relacionado al “proyecto” que se pretende ejecutar.

15. Que, asimismo de acuerdo a lo expuesto por el “OTASS” y habiendo verificado los documentos que acompañan a su petitorio, se tiene que, se vienen realizando las acciones correspondientes para el cambio de zonificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, siendo que producto de su evaluación ha determinado que la Zonificación de Otros Usos sería la más recomendable, dado que no repercute en afectación de la población, sino solo en el predio donde se va efectuar la construcción (ejecución de “el proyecto”); situación que dilata el cumplimiento de la obligación antes señalada. En ese sentido, ha quedado demostrado que la presentación del expediente del proyecto de desarrollo e inversión está supeditada a que el “OTASS” previamente realice el cambio de zonificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cual, a la fecha, se encuentra en trámite.

16. Que, en tal sentido, siendo que el “OTASS” ha acreditado que se están realizando las gestiones necesarias para lograr el cambio de zonificación, a fin de presentar el expediente de proyecto de desarrollo o inversión y cumplir con la carga impuesta en la “Resolución”, **corresponde ampliar el plazo por un (1) año adicional, por única vez, desde del 14 de diciembre de 2024 hasta el 14 de diciembre de 2025;** conforme lo establece el numeral 214.3 del artículo 214° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.22.3 de “la Directiva” bajo sanción de revertir “el predio” a favor del Estado, en caso de incumplimiento.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley N.º 29151", Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, la Directiva n.º DIR-00006-2022/SBN aprobada con la Resolución n.º 0009-2022/SBN, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0938-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la PRÓRROGA DEL PLAZO para el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2º de la Resolución n.º 1154-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de noviembre de 2022, formulada por el **ORGANISMO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO – OTASS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, la cual operará desde el 14 de diciembre de 2024 hasta el 14 de diciembre de 2025, plazo máximo en el cual deberá presentar el expediente del proyecto de desarrollo o inversión, caso contrario, el predio de **561,48 m²**, ubicado en la Avenida Pablo Fernandini N.º 1411, Lote 10 de la Urbanización Jardín Colón (antes parte del Fundo Desamparados), distrito de Pueblo Libre, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º 46711440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima y signado con el CUS 25614, se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo prescrito en el artículo 121º del Reglamento de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

Artículo 2º.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

Artículo 3º.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX- Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, comuníquese y publíquese.
POI 18.1.2.27

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI