



RESOLUCIÓN N° 0302-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de mayo de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 583-2019/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo sobre **MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA FINALIDAD DE AFECTACIÓN EN USO** solicitada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representada por su alcalde, **GEORGE PATRICK FORSYTH SOMMER**, respecto del predio de 1 606,23 m² que forma parte de la manzana 8 de la Urbanización de Huerta Mendoza en el distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida n.° 46880528 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima (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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante “la Ley”), su Reglamento² 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 Estatales³ (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;

Respecto del cambio de finalidad parcial de la afectación en uso

3. Que, mediante el Oficio n.° 87-2019-ALC/MLV del 11 de abril de 2019 (fojas 1), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, representada por su alcalde, **GEORGE PATRICK FORSYTH SOMMER** (en adelante “el administrado”), solicita la modificación parcial de la finalidad de la afectación en uso de “el predio”,

¹ Aprobado por Ley n.° 29151, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 14 de diciembre de 2007.

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.



para que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado: "Remodelación y Adecuación de las Instalaciones Municipales para la Implementación de Oficinas Administrativas Destinadas al Mejoramiento de Seguridad Ciudadana"; adjuntando para tal efecto, los documentos siguientes: **a)** Copia de la Resolución n.º 017-2005/SBN-GO-JAD del 9 de marzo de 2005 (fojas 3 al 5); y, **b)** Asiento D00001 de la partida registral de "el predio" (fojas 6);

4. Que, cabe precisar, que "el administrado" ostenta la afectación en uso de "el predio" en mérito a la Resolución n.º 017-2005/SBN-GO-JAD del 9 de marzo de 2005 a través de la cual, la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia otorgó la afectación en uso de "el predio" en favor suyo, toda vez que se encontraba ocupado por la Biblioteca Municipal, el Sindicato de Trabajadores Municipales, el Centro de Salud Municipal, la Oficina de Saneamiento Ambiental y el Taller de Maestría (fojas 3 al 5);

5. Que, de la calificación de la solicitud y anexos presentados por "el administrado", descritos en el tercer considerando de la presente resolución, se emitió el Oficio n.º 3439-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2019 (fojas 14), a través del cual se observó su solicitud a efectos de que cumpla con presentar el expediente del proyecto o plan conceptual o en su defecto indicar si la infraestructura con la que cuenta "el predio" le sirve para la ampliación de la finalidad requerida; para lo cual se le otorgó un plazo de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, para subsanar la observación advertida; de conformidad con lo previsto por el numeral 3.4) de la Directiva n.º 005-2011/SBN, modificada por Resolución n.º 047-2016/SBN (en adelante "la Directiva");

6. Que, mediante Oficio n.º 095-2019-ALC/MLV del 13 de mayo de 2019 (fojas 15), "el administrado" cumplió con subsanar la observación descrita en el considerando anterior, señalando que no se ejecutará un proyecto de inversión pública en "el predio", sino por el contrario realizará ciertas adecuaciones en el inmueble submateria adjuntando para ello el proyecto denominado: "Remodelación y Adecuación de las Instalaciones Municipales para la Implementación de Oficinas Administrativas Destinadas al Mejoramiento de Seguridad Ciudadana" (fojas 17 y 18), en el cual de acuerdo al cronograma presentado (fojas 19), las acciones que realizará "el administrado" para la ejecución del citado proyecto culminarían en el mes de Agosto de 2019;

7. Que, si bien es cierto que la pretensión de "el administrado" (modificación de la finalidad de la afectación en uso), no se encuentra expresamente regulada en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE; no es menos cierto que, en observancia de lo establecido por el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444⁴ (en adelante "LPAG"), las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

8. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación⁵ (en adelante "SDNC") emitió el Informe n.º 0045-2019/SBN-DNR-SDNC el 27 de febrero de 2019 (fojas 24 y 25), según el cual, la modificación

⁴ Aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial "El Peruano" el 25 de enero de 2019.

⁵ Artículo 37.- Funciones Específicas

Son funciones específicas de la Subdirección de Normas y Capacitación:

(...)

c) 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.

(...)





RESOLUCIÓN N° 0302-2019/SBN-DGPE-SDAPE

de la finalidad de la afectación en uso puede efectuarse siempre que concurren las siguientes condiciones: **a)** No se haya iniciado el procedimiento de extinción o se haya verificado el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso en la supervisión o inspección; **b)** Se encuentre vigente la afectación en uso; **c)** La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales; y, **d)** Se adjunten los requisitos vinculados con la nueva finalidad;

9. Que, si bien es cierto, las opiniones de la SDNC no son vinculantes; no es menos cierto que esta Subdirección hace suya dicha opinión, en particular los presupuestos descritos en el considerando que antecede. Sin embargo, se debe precisar que, **por regla general** procede de manera excepcional y por única vez la modificación de la finalidad de la afectación en uso (por extensión la reasignación y asignación) antes del vencimiento del plazo contenido en la resolución (acto administrativo) o título (contrato) o disposición legal (ley o norma infralegal); razonar de forma distinta implicaría la ineficacia de las acciones de supervisión y posteriores procedimientos administrativos de extinción de la afectación en uso. Por tanto, la **excepción a la regla general** será cuando el afectatario solicite la modificación de la finalidad aun cuando haya vencido los aludidos plazos, siempre que, venga brindando el servicio o uso público en óptimas condiciones y en un área menor a la entregada; esta excepción encuentra su justificación en el eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes estatales;

10. Que, ahora bien, los presupuestos descritos en el octavo considerando de la presente resolución, deben ser a su vez entendidos de la forma siguiente: **a)** los dos (2) primeros se encuentran relacionados a la oportunidad o plazo para acogerse a la modificación de la finalidad de la afectación en uso (regla general y excepción a la regla), por lo que deberán ser evaluados de manera distinta a los restantes; y, **b)** los dos (2) últimos presupuestos, están relacionados a la cuestión de fondo, es decir, a la procedencia o no de la modificación de la afectación en uso. En ese sentido, corresponde a esta Subdirección determinar si —en el caso concreto— la pretensión de “el administrado” fue presentada de manera oportuna o dentro del plazo, según la regla general o la excepción a la regla descrita en el noveno considerando de la presente resolución; conforme se detalla a continuación:

11. Que, en ese sentido, corresponde a esta Subdirección evaluar las condiciones - requisitos de procedencia del presente procedimiento administrativo; conforme se detalla a continuación:

11.1. No se haya iniciado el procedimiento de extinción o verificado el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso en la supervisión o inspección

En el presente caso, no se ha iniciado ningún procedimiento de extinción de la afectación en uso; asimismo, mediante la inspección



técnica del 15 de mayo de 2019 materializada en la Ficha Técnica n.º 0663-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2019 y anexo (fojas 26 y 27) se verificó que se trata de un terreno de forma irregular y de naturaleza urbana; asimismo, se encuentra ubicado en zona urbana consolidada y cuenta con habilitación de servicio de agua, luz y desagüe; por otro lado, "el predio" se encuentra cercado en todo su perímetro por muros de ladrillos y se encuentra ocupado en su totalidad por el centro médico municipal, local municipal en el cual en su primer piso se viene realizando la construcción y acondicionamiento de las nuevas oficinas administrativas de seguridad ciudadana, biblioteca municipal, Oficina de Transportes, Oficina de Recursos Humanos y por áreas del Centro de Maestranza de la Municipalidad Distrital de La Victoria.

En ese sentido, está demostrado que "el predio" viene cumpliendo con la finalidad para el cual fue otorgado en favor de "el administrado" a través de la Resolución n.º 017-2005/SBN-GO-JAD del 9 de marzo de 2005.

11.2. Se encuentre vigente la afectación en uso

De la revisión de los antecedentes registrales de "el predio", se advierte que este es propiedad del Estado Peruano y que fue afectado en uso en favor de la Municipalidad Distrital de La Victoria, mediante Resolución n.º 017-2005/SBN-GO-JAD (fojas 38).

En atención a lo expuesto, se tiene que la afectación en uso fue otorgada mediante la referida Resolución, la misma que no consta en autos que haya sido revocada o anulada, asimismo, no se ha extinguido el derecho otorgado, por lo que se presume su vigencia y validez.

11.3. La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales

Es preciso señalar que "el administrado" es un órgano de gobierno promotor del desarrollo local, el mismo que tiene como finalidad, representar al vecindario, promoviendo la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

En ese sentido, como gobierno local asume competencia en materia de servicios públicos locales, encontrándose dentro de este punto lo concerniente a la seguridad ciudadana, conforme consta en el artículo 73⁶ de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley n.º 27972 en concordancia con el numeral 3 del artículo 85⁷ de dicha normativa.

⁶ Artículo 73.- Materias de Competencia Municipal

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

- (...)
- 2. Servicios públicos locales
- (...)
- 2.5. Seguridad ciudadana
- (...)

⁷ Artículo 85.- Seguridad Ciudadana

- (...)
- 3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:
 - 3.1 Organizar un servicio de serenazgo o vigilancia municipal cuando lo crea conveniente, de acuerdo a las normas establecidas por la municipalidad provincial respectiva.
 - 3.2 Coordinar con el Comité de Defensa Civil del distrito las acciones necesarias para la atención de las poblaciones damnificadas por desastres naturales o de otra índole.
 - 3.3 Establecer el registro y control de las asociaciones de vecinos que recaudan cotizaciones o administran bienes vecinales, para garantizar el cumplimiento de sus fines.





RESOLUCIÓN N° 0302-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Al respecto, la pretensión de “el administrado” se sustenta en el mejoramiento de la seguridad ciudadana del Distrito de La Victoria a fin de beneficiar a los pobladores del referido distrito y zonas aledañas que se vean afectadas por el alto índice delincencial y criminal; por lo que la nueva finalidad de “el predio” se encuentra enmarcado dentro los fines institucionales de “el administrado”.

11.4. Se adjunten los requisitos vinculados con la nueva finalidad

Como parte del presente procedimiento administrativo se encuentra la **etapa de calificación** de los requisitos vinculados con la nueva finalidad conforme se desarrolla a continuación:

De conformidad con el considerando tercero y sexto de la presente resolución “el administrado”, se debe precisar que si bien “el administrado” no presentó los requisitos técnicos, tales como plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva, se debe precisar que este procedimiento ha sido evaluado con la documentación técnica que obra en el Sistema Nacional de Bienes Estatales – SINABIP de esta Superintendencia; sin perjuicio de ello, “el administrado” cumplió con adjuntar el proyecto denominado: “Remodelación y Adecuación de las instalaciones municipales para la implementación de oficinas administrativas destinadas al mejoramiento de seguridad ciudadana” (fojas 17 al 19) vinculado a la modificación parcial de la finalidad de afectación en uso.

Cabe precisar que, el proyecto antes citado – en rigor– no constituye un expediente del proyecto, ni un plan conceptual o idea de proyecto⁸, toda vez que en “el predio” sólo se realizarían remodelaciones y adecuaciones para cumplir con el objetivo del referido proyecto; por consiguiente, de acuerdo al cronograma presentado (fojas 19), “el administrado” se encuentra obligado a que en el mes de Agosto del presente año, culmine las remodelaciones y adecuaciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad solicitada.

12. Que, en el caso concreto, está demostrado que se trata de un supuesto que se encuentra dentro de la regla general descrita en el séptimo considerando de la presente resolución, en la medida que es manifiesta (de la sola lectura del título o acto), que la afectación en uso otorgada se encuentra vigente;

⁸ 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.



13. Que, asimismo, de lo expuesto en el undécimo considerando de la presente resolución, está demostrado “el administrado” viene cumpliendo con la finalidad de la afectación en uso otorgada, la afectación en uso se encuentra vigente, la nueva finalidad formulada se enmarca dentro de sus competencias como gobierno local y se adjuntan el requisito vinculado con la nueva finalidad; es decir, se acredita las cuatro condiciones descritas en el informe que emitió “SDNC”; por lo que, corresponde a esta Subdirección aprobar la modificación parcial de la finalidad de la afectación de uso otorgada mediante la Resolución n.º 017-2005/SBN-GO-JAD, pudiendo también ser destinado a la “Remodelación y Adecuación de las instalaciones municipales para la implementación de oficinas administrativas destinadas al mejoramiento de seguridad ciudadana”;

Respecto de las obligaciones de “el administrado”

14. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de modificación parcial de la finalidad de la afectación en uso; conforme se detalla a continuación:

14.1. Adecuar las instalaciones de la infraestructura existente para el cumplimiento de la finalidad requerida de acuerdo al cronograma presentado (fojas 19).

14.2. Cumplir con la finalidad de la afectación en uso otorgada, conservando diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan, devolver el bien una vez culminada la reasignación de la administración con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa⁹.

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

16. Que, de conformidad a los artículos 105º y 106º del “Reglamento”, la afectación en uso (aplicable también a la modificación de la finalidad de afectación en uso), se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorga el “predio”, por renuncia del beneficiario, por extinción de la entidad titular de la reasignación de la administración, 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”, y;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF”, “la LPAG”, Resolución n.º 044-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0762-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2019 (fojas 40 y 41).

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA FINALIDAD DE AFECTACIÓN EN USO** en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA**, respecto del predio de 1 606,23 m² que forma parte de la manzana 8 de la Urbanización de Huerta Mendoza en el distrito de La Victoria, provincia y

⁹ Artículo 102 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.





RESOLUCIÓN N° 0302-2019/SBN-DGPE-SDAPE

departamento de Lima, inscrito en favor del Estado en la partida n.º 46880528 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, para que también pueda ser destinado a la ejecución del proyecto denominado: "Remodelación y Adecuación de las Instalaciones Municipales para la Implementación de Oficinas Administrativas Destinadas al Mejoramiento de Seguridad Ciudadana", por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA** en el mes de Agosto de 2019 deberá culminar con las remodelaciones y adecuaciones necesarias para el cumplimiento de la finalidad antes descrita, de conformidad con el cronograma presentado, descrito en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

TERCERO: Disponer que el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA** cumpla con las obligaciones descritas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.-





Abra OSWALDO MANOLE ROJAS ALVARADO
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES