



## **RESOLUCIÓN N° 0544-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 08 de julio de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 774-2019/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 17 033,55 m<sup>2</sup>, ubicado entre las Avenidas 28 de julio, Nicolás Ayllon, Jaime Bauzate y Meza y la Calle Víctor Tristán Echenique, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.° 11158451 del Registro de Predios de la Zona Registral n° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 25695 (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 Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante “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;

### ***Respecto del cambio de finalidad parcial de la afectación en uso***

3. Que, mediante el Oficio n.° 100-2019-ALC/MLV del 05 de junio de 2019 (foja 1-2), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA** (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la modificación parcial de la finalidad de la afectación en uso de “el predio”, para implementar Oficinas administrativas destinadas al mejoramiento de la seguridad ciudadana y programas de asistencia social a niños, jóvenes y adultos; asimismo, manifestó que dicha ampliación de la finalidad, no requiere de proyecto de inversión pública alguna ni de nuevas edificaciones, motivo por el cual las oficinas administrativas a instalarse utilizaran los espacios existentes;

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

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

<sup>3</sup> Aprobado por el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

4. Que, cabe precisar, que “la Municipalidad” ostenta la afectación en uso de “el predio” en mérito a la Resolución n.º 036-2010/SBN-GO-JAD del 10 de marzo de 2010 a través de la cual, la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia otorgó la afectación en uso para que sea destinado a la ejecución del proyecto “Complejo Multiusos, en las actividades de Salud, Educación, Deporte, Ambiente y Cultura”,

5. Que, de la calificación de la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente resolución, se elaboró el informe preliminar n.º 0637-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio de 2019 (fojas 25-27), a través del cual se observó lo siguiente:

5.1 Mediante Resolución n.º 036-2010/SBN-GO-JAD se otorgó la afectación en uso del predio de 17 033,55 m<sup>2</sup>, en favor de “la Municipalidad”, posteriormente, la misma solicitó la extinción parcial de la afectación en uso por renuncia, respecto del área de 2 122,41 m<sup>2</sup>, la cual se aprobó a través de la Resolución n.º 035-2011/SBN-GO-JAD quedando un área restante de 14 911,14 m<sup>2</sup> en favor suyo.

5.2 Mediante Resolución n.º 837-2014/SBN-DGPE-SDAPE se otorgó la ampliación del plazo de la afectación en uso del área de 14 911,14 m<sup>2</sup> por un plazo de dos (02) años, con la finalidad de continuar con la ejecución del proyecto “Complejo Multiusos”; en ese sentido, es preciso señalar que “la Municipalidad” por segunda vez solicitó la ampliación de la afectación en uso de la citada área, la cual fue otorgada a través de la Resolución n.º 383-2016/SBN-DGPE-SDAPE, por plazo indeterminado para el funcionamiento del “Complejo multiusos”.

5.3 Posteriormente, mediante las Resoluciones n.ºs. 697-2016/SBN-DGPE-SDDI; 173 y 617-2018/SBN-DGPE-SDDI y 245-2019/SBN-DGPE-SDDI emitidas por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, se dispusieron las extinciones de la afectación en uso por razones de interés público por tratarse de predios involucrados en proyectos u obras de infraestructura, al amparo del Decreto Legislativo n.º 1192, por las siguientes áreas de: i) 288,36 m<sup>2</sup> y 311,82 m<sup>2</sup>; ii) 227,38 m<sup>2</sup>; iii) 589,14 m<sup>2</sup>, y, iv) 8,95 m<sup>2</sup>, respectivamente, quedando reducido la afectación en uso a favor de “la Municipalidad” por un total de 13 485,49 m<sup>2</sup>.

5.4 En ese sentido, en virtud a todo lo expuesto, solo comprendería emitir pronunciamiento de lo petitionado por “la Municipalidad”, sobre el área que mantiene en vigencia, es decir por un total de 13 485,49 m<sup>2</sup>.

6. Que, si bien es cierto que la pretensión de “la Municipalidad” (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 27444<sup>4</sup> (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;

7. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación<sup>5</sup> (en adelante “SDNC”) emitió el Informe n.º 0045-2019/SBN-

<sup>4</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

<sup>5</sup> 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° 0544-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

DNR-SDNC el 27 de febrero de 2019 (fojas 33-34), concluyó con lo siguiente: **a)** El cambio de la finalidad deberá ser tramitado como una modificación de la afectación en uso existente, emitiéndose con ello una resolución debidamente sustentada y **b)** La modificación de la finalidad de la afectación en uso puede efectuarse siempre que concurren las siguientes condiciones: **i)** 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; **ii)** Se encuentre vigente la afectación en uso; **iii)** La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales; y, **iv)** Se adjunten los requisitos vinculados con la nueva finalidad;

**8.** Que, si bien es cierto, las opiniones de la "SDNC" no son vinculantes; no es menos cierto que esta Subdirección hace suya dicha opinión. 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;

**9.** Que, ahora bien, los presupuestos descritos en el séptimo 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" fue presentada de manera oportuna o dentro del plazo, según la regla general o la excepción a la regla descrita en el octavo considerando de la presente resolución;

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

**10.1. 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:**

De acuerdo a lo verificado del Sistema Integrado Documentario (SID) y el Sistema Informativo Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), que accede



esta Subdirección, no se logró apreciar documentación en dichos portales ni inspecciones técnicas recientes que permitan identificar áreas de supervisión sobre el procedimiento de extinción o, en su defecto el incumplimiento del mismo.

#### 10.2. Se encuentre vigente la afectación en uso:

Conforme a lo expuesto en el numeral 5 de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que el titular es el Estado Peruano y que se encuentra vigente una afectación en uso a favor de “la Municipalidad” por un área de 13 485,49 m<sup>2</sup>.

#### 10.3. La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales:

Es preciso señalar que “la Municipalidad” 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 73<sup>6</sup> de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley n.º 27972 en concordancia con el numeral 3 del artículo 85<sup>7</sup> de dicha normativa.

Al respecto, la pretensión de “la Municipalidad” se sustenta en el mejoramiento de la seguridad ciudadana y asistencia social, a fin de beneficiar a los pobladores del referido distrito y zonas aledañas que se vean afectadas por el alto índice delincriminal y criminal; por lo que la nueva finalidad sobre el área vigente afectada en uso, se encuentra enmarcado dentro los fines institucionales de “la Municipalidad”.

#### 10.4. Respecto a 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 de la presente resolución “la Municipalidad”, señaló que por tratarse de una ampliación de la finalidad, “Implementación de las Oficinas Administrativas Destinadas al Mejoramiento de la Seguridad Ciudadana”, no requieren de la presentación de proyecto.

Que, al tratarse de un pedido de ampliación de la finalidad de la afectación en uso otorgada en su oportunidad a “la Municipalidad”, y del cual solo comprendería acciones de remodelaciones, incorporaciones de oficinas



<sup>6</sup> 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
- (...)

<sup>7</sup> 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° 0544-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

administrativas y adecuaciones sobre la Infraestructura existente, no resultaría necesaria la presentación de documentación adicional.

11. Que, asimismo, de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, está demostrado "la Municipalidad" 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 036-2010/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 y programas sociales";

### **Respecto de las obligaciones de "la Municipalidad"**

12. 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:

- 12.1. Adecuar las instalaciones de la infraestructura existente para el cumplimiento de la finalidad requerida de acuerdo al solicitado, en el oficio citado en el tercer considerando de la presente Resolución;
- 12.2. 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 expresa<sup>8</sup>.

13. 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 que mantiene vigente "la Municipalidad" por el área de 13 485,49 m<sup>2</sup>, por razones de seguridad o interés público;

14. 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,

<sup>8</sup> Artículo 102 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

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 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1171-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de julio de 2019 (fojas 35 al 37).

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar la **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 13 485,49 m<sup>2</sup>, ubicado entre las Avenidas 28 de julio, Nicolás Ayllon, Jaime Bauzate y Meza y la Calle Víctor Tristán Echenique, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 11158451 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con CUS n.º 25695, para la Implementación de las Oficinas Administrativas Destinadas al Mejoramiento de la Seguridad Ciudadana", por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

**TERCERO: 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.-**

  
  
**Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES