



RESOLUCIÓN N° 0733-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de septiembre del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 429-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**, solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO**, representado por el Alcalde Estay Robert García Castillo, respecto del predio de 4 739,92 m², ubicado en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º P14232299 del Registro de Predios de Trujillo de la Zona Registral n.º V - Sede Trujillo, con CUS n.º 138051 (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^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento^[2] y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (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.º 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.º 050-2011/SBN y modificada por las Resoluciones n.ºs. 047-2016/SBN y 69-2019/SBN (en adelante “la Directiva”); de conformidad con lo previsto por su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final^[4], y el segundo párrafo del artículo 41º de “el Reglamento”;

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

4. Que, mediante, el Oficio n.º 179-2020-MDH presentado el 6 de marzo de 2020 (S.I. n.º 06222-2020 [fojas 1]), la Municipalidad Distrital de Huanchaco, representado por su Alcalde Estay Robert García Castillo (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la afectación en uso de “el predio”, a fin de desarrollar el proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio Recreativo en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo - La Libertad”: así como la entrega provisional de “el predio” con la finalidad de custodiarlo y evitar posibles invasiones. Para tal efecto adjuntó los siguientes documentos: **i)** plano perimétrico P-01 de febrero de 2020 (fojas 2); **ii)** plano de ubicación U-01 de febrero de 2020 (fojas 3); **iii)** memoria descriptiva de febrero de 2020 (fojas 4); **iv)** memoria descriptiva del proyecto a ejecutar (fojas 5 y 6); **v)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del 18 de febrero de 2020 (fojas 7); **vi)** acuerdo de concejo n.º 031-2020-CM/MDH del 27 de febrero de 2020 (fojas 8); y, **vii)** plano de distribución arquitectónica de febrero de 2020 (fojas 9);

5. Que, mediante el Oficio n.º 02544-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2020 (fojas 13 y 14), se puso de conocimiento a “la Municipalidad” que la afectación en uso es otorgada a favor de entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[5], recae sobre bienes de dominio privado del Estado, sin embargo, habiéndose determinado de la evaluación realizada que “el predio” es un Equipamiento Urbano tiene la condición de bien de dominio público; en consecuencia corresponde encausar el procedimiento de afectación en uso solicitado, al procedimiento de **reasignación de la administración**, de conformidad al numeral 3 del artículo 86º del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444”) ^[6]. Asimismo, se indicó que omitió presentar el expediente del proyecto o plan conceptual, requisito señalado en el numeral 3.1 de “la Directiva”, por lo cual se requirió subsane dicha observación en el plazo de **quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil)**, computados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de tenerse como no presentada su solicitud;

6. Que, asimismo “la Municipalidad” mediante el Oficio n.º 347-2020-MDH/A presentado el 18 de agosto de 2020 (S.I. n.º 12411-2020 [fojas 15 al 18]), subsanó la observación realizada por la “SBN”, y adjuntó el Plan Conceptual del proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio Recreativo en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo - La Libertad” suscrito por el área competente de dicha comuna;

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

7. 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:

7.1. “El predio” es de propiedad estatal; conforme obra registrada la titularidad del mismo a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según consta del asiento 00004 de la partida n.º P14232299 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V - Sede Trujillo (fojas 23);

7.2. Se pudo verificar que “el predio” es un lote de equipamiento urbano, siendo su uso: área destinada a deportes, por lo tanto constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202, el cual expresamente señala que: *“constituyen bienes de dominio público los aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derecho de vías y áreas destinadas al uso o servicio público”*; por lo tanto, se determina que “el predio” se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia;

7.3. En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el informe Preliminar n.º 0425-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de marzo de 2020 (fojas 10 al 12), se determinó, entre otros, que: **i)** “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la “SBN”, inscrita en la partida n.º P14232299 del Registro de Predios de Trujillo, con CUS n.º 138051; **ii)** desde el punto de vista gráfico y de la evaluación en gabinete “el predio” sería de libre disponibilidad; y, **iii)** de la imagen del google earth del 11 de febrero de 2019 no se observó ocupación;

8. Que, respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento, se tiene que de la revisión del escrito y documentos anexos, se emitió el Informe de Brigada n.º 0435-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de setiembre 2020 (fojas 19 y 20), según el cual, “la Municipalidad” cumplió con los requisitos formales establecidos en “la Directiva”; conforme se detalla a continuación: **i)** planos perimétrico y ubicación de febrero de 2020 (fojas 2 y 3); **ii)** memoria descriptiva (fojas 4); **iii)** plano ubicación- localización (fojas 5); **iv)** presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 10-2020-SGPC-GDUR/MDH del 18 de febrero de 2020 (fojas 7) el cual señala que “el predio” tiene el uso recreacional; **v)** Acuerdo de Concejo n.º 031-2020-CM/MDH del 27 de febrero de 2020, donde se aprueba solicitar ante la “SBN”, la reasignación de la administración de “el predio” (fojas 8); y **vi)** plan conceptual del proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio Recreativo en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo - La Libertad” (fojas 15 al 18), que contiene lo indicado en el segundo párrafo del literal g) 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;

9. 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;

10. Que, en ese sentido, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 3.5 de “la Directiva”), resultado de lo cual se emitió el siguiente documento:

10.1. Respecto a la inspección técnica de “el predio” se debe indicar 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”*. En ese sentido, con la Ficha Técnica n.º 0152-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de setiembre de 2020 (fojas 29), se determinó que de acuerdo a la imagen satelital PERUSAT “DS_PER1_202004201537137_PS1_W079S08_002239” del 20 de abril del 2020, así como de las imágenes satelitales del Google Earth del 19 de marzo de 2020, que “el predio” se encuentra libre de ocupación;

11. Que, en atención a lo expuesto en el séptimo considerando de la presente resolución, 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:

11.1. 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 4° y 6° de la Ley n.° 27972, la Ley Orgánica de Municipalidades, concordante con el artículo 8° del “TUO de la Ley”, por lo cual, es una entidad que forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales; asimismo, “el predio” es un bien de dominio público estatal;

11.2. Respecto a la condición del predio:

“El predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la “SBN” inscrito en la partida n.° P14232299 del Registro de Predios de Trujillo, con CUS n.° 13805, constituye un lote de equipamiento urbano destinado a uso deportes; por lo tanto, constituye un bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.1) del artículo 2° del Decreto Legislativo n.° 1202.

Desde el punto de vista gráfico y de la evaluación en gabinete sería de libre disponibilidad; y de la imagen del Google Earth del 11 de febrero de 2019 no se observó ocupación;

11.3. Expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la Municipalidad”, se sustenta en el mejoramiento del servicio recreativo de la zona, que beneficiara un aproximado de 1,863 personas las cuales contarán con un espacio para realizar actividades familiares y cívicas, asimismo, se busca mejorar la calidad de vida de sus habitantes, incorporando un espacio de esparcimiento y recreación, que integre a la comunidad, por ello, es necesario que se destine “el predio” a favor de “la Municipalidad”;

11.4. Cabe precisar que, el proyecto destinado al “Mejoramiento del Servicio Recreativo en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo - La Libertad” –en rigor– no constituye un expediente del proyecto, sino un plan conceptual o idea de proyecto^[1], por lo que se procedió con su adecuación y revisión en positivo de los requisitos que debe contener éste; generándose a su vez la obligación de “la Municipalidad” de 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;

11.5. 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° 10-2020-SGPC-GDUR/MDH (fojas 7) presentado, señala que “el predio” recae sobre Zona de Recreación Pública. De lo indicado, se determina que el uso de “el predio” es compatible con el proyecto a ejecutarse;

12. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando décimo primero 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”

13. 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:

13.1. Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, computados a partir del día siguiente en que quede firme la presente resolución^[8]; bajo sanción de extinguirse la reasignación de la administración de pleno derecho;

13.2. 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^[9];

13.3. 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^[10], 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^[11];

14. 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 HUANCHACO** de “el predio” para el desarrollo de sus funciones, más aún si a través de dicho proyecto se brindará a los ciudadanos un espacio de recreación, logrando satisfacer las necesidades de la población en dicho aspecto;

15. 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;

16. 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;

17. 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;

18. Que, cabe precisar que “la Municipalidad” también solicitó la entrega provisional de “el predio”, sin embargo, al aprobarse en el presente caso la reasignación de la administración a favor de dicha comuna, no procede realizar la entrega provisional de “el predio”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 *Ley de Procedimiento Administrativo General* aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, “la Directiva_”, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0840-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 32 al 35);

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **REASIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**, en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO**, representado por el Alcalde, Estay Robert García Castillo, respecto del predio de 4 739,92 m², ubicado en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad, inscrito en la partida n.º P14232299 del Registro de Predios de Trujillo de la Zona Registral n.º V - Sede Trujillo, con CUS n.º 138051, por un plazo indeterminado, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado “Mejoramiento del Servicio Recreativo en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo - La Libertad”.

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, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO**, cumpla con la presentación del proyecto para el “Mejoramiento del Servicio Recreativo en la manzana 40A, lote 1, sección área 2, sector III del Asentamiento Humano “El Milagro”, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo - La Libertad” , bajo sanción de extinguirse la reasignación de la administración otorgada.

TERCERO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCHACO**, 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 14.3) 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 sexto de la presente resolución.

QUINTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Trujillo de la Zona Registral n.º V – Sede Trujillo, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese y regístrese. –

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

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] **Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuanto administran o disponen bienes estatales, son las siguientes:

6. Los gobiernos locales y sus empresas.

(...).

[6] **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.º 27444, APROBADO CON DECRETO SUPREMO N.º 004-2019-JUS**

"Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos".

[7] 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.

[8] 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.

[9] Artículo 102 de "el Reglamento".

[10] 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.

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