

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0337-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 7 de abril del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 1391-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** por incumplimiento de la finalidad y **MODIFICACIÓN DE LA FINALIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE UCHUMAYO**, respecto del predio de 836,56 m² ubicado el Lote 21, Manzana "J", del Pueblo Joven Upis El Carmen de Congata del distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06061444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa y anotado con CUS n.º 8125 (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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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;

Respecto de la inscripción de dominio de "el predio" a favor del Estado

3. Que, la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley n.º 28687 y sus modificaciones^[4] (en adelante "DS n.º 006-2006-VIVIENDA") establece que la Superintendencia de Bienes Nacionales^[5] podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI hubiere afectado en uso;

4. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por la SBN, es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito a la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la
- Para verificar la autenticidad e integridad de este documento digital, ingrese a la página web: <https://www.sbn.gov.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <http://app.sbn.gov.pe/verifica>. En ambos casos deberá ingresar la siguiente clave: 173758417L

emisión e inscripción del título de afectación en uso otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada;

5. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI^[6] el 24 de octubre de 2002, afectó en uso el predio de 836,56 m² a favor de la Municipalidad Distrital de Uchumayo (en adelante “la administrada”), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: servicios comunales (Agencia Municipal), inscribiéndose en el asiento 00005 de la partida n.º P06061444 del Registro de Predios de Arequipa, Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa;

6. Que, siendo ello así, corresponde a esta Subdirección disponer la inscripción de dominio de “el predio” en favor del Estado representado por esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por la Octava Disposición Complementaria y Final del “DS n.º 006-2006-VIVIENDA”;

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de incumplimiento de la finalidad

7. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público”^[7] (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”^[8] y su modificatoria^[9] (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

8. Que, de igual forma, el numeral 3.12) de “la Directiva”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;

9. Que, en el caso de predios de las entidades del SNBE, el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de la SDAPE, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; **con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;**

10. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **a) incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; b) renuncia a la afectación en uso; c) extinción de la entidad afectataria; d) destrucción del bien; e) consolidación de dominio; f) cese de la finalidad; g)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquéllas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

11. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso), para ello inspeccionó “el predio” a efectos de determinar si “la administrada” cumplió con la finalidad para la cual se le otorgó; producto de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n° 0777-2019/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto de 2019 (foja 4), el Panel Fotográfico (foja 5 al 7), que sustentan a su vez el Informe de Brigada n.° 999-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de setiembre de 2019 (fojas 1 al 3), en el que señaló que “la administrada” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

(...)

- Se observa que el predio submateria se encuentra sin ocupación, el cual no se encuentra cercado, siendo delimitado por veredas de concreto en sus linderas frente y lado izquierdo, en cuanto a sus linderos fondo y derecho se encuentra delimitado por las edificaciones de los predios colindantes, además, se aprecia al interior una edificación de material noble de un nivel parcialmente techado, en mal estado de conservación.

- También se encontró en el interior del predio un área de jardín y una vereda de concreto que viene siendo utilizado por los predios colindantes y en el resto del predio se observa montículos de desmonte.

- El predio no cuenta con servicios básicos en la actualidad; sin embargo, se observa una caja de medidor de agua inoperativa y dos buzones de desagüe.

- Al momento de la inspección el Sr. Julio Cama Sarayasi señaló que la edificación encontrada al interior del predio fue realizada por la Urbanización Popular de Interés Social El Carmen de Congata para desarrollar actividad económica (mercado). El cual dejó de funcionar aproximadamente hace 5 años

12. Que, adicionalmente, con el Informe de Brigada n.° 999-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 1 al 3), la Subdirección de Supervisión informó que mediante Carta del 23 de agosto de 2019 (foja 9), se remitió a “la administrada” el Acta de Inspección n.° 599-2019/SBN-DGPE-SDS (foja 8) siendo notificada la misma fecha, en aplicación del literal i) del numeral 7.2.1.4 de la “Directiva de Supervisión”;

13. Que, como parte del presente procedimiento y en aplicación del segundo párrafo del numeral 3.15) de “la Directiva”, mediante el Oficio n.° 8680-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2019 (en adelante “el Oficio” [foja 15]), esta Subdirección imputó cargos solicitando los descargos correspondientes a “la administrada”, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de notificado, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la extinción de la afectación en uso con la información obrante a la fecha;

14. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue dirigido al último domicilio que obra en el expediente conforme al Oficio emitido por la Subdirección de Supervisión descrito en el décimo segundo considerando de la presente resolución, siendo recepcionado por mesa de partes de la Municipalidad Distrital de Uchumayo el 26 de noviembre de 2019, conforme consta en el cargo de “el Oficio” (foja 15); por lo que, de conformidad con los numerales 21.1) y 21.4) del artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “TUO de la LPAG”), se tiene por bien notificado; asimismo, es preciso señalar que el plazo para emitir descargos venció el 19 de diciembre del 2019;

15. Que, a través del Oficio n.° 050-2019-GM/MDU recepcionado el 20 de diciembre de 2019 (S.I. n.° 40630-2019 [fojas 16 al 76]), “la administrada” remitió sus descargos, mediante el cual solicitó la reasignación de uso del predio, para lo cual presentó entre otros, los documentos siguientes: **a)** Acta de Sesión Ordinaria de Concejo n° 04-2019-MDU del 25 de febrero de 2019 (fojas 24 al 27), **b)** Acuerdo de Concejo Municipal n° 13-2019-MDU del 27 de febrero de 2019 (fojas 30 al 32), **c)** Informe 077-2019-CASM-SGIDU-MDU del 27 de febrero de 2019 (fojas 31 y 32), **d)** Oficio n° 32-2019-ALC/MDU del 4 de febrero del 2019 (foja 34), **e)** Hoja de Coordinación n° 002-2019-JDQM-SGOPST y DC.GDU/MDU 25 de octubre de 2018 (foja 35), **f)** Informe 25-2019-GAL-MDU del 28 de enero de 2019 (foja 36), **g)** Informe n° 020-2019-CASM-SGOPP-MDU del 23 de enero de 2018 (fojas 37 y 38), **h)** Memoria descriptiva (fojas 39 y 40), **i)** Plano de localización (foja 46), **j)** Formato SNIP del proyecto de inversión pública - Código 301542 (fojas 63 al 68), **k)** Resumen ejecutivo (fojas 69 al 71); y, **l)** Carta n° 093-2018-CECJ-GDU-MDU del 6 de marzo del 2018 (foja 73);

16. Que, adicionalmente argumento que, requiere dicha reasignación de uso de “el predio” de agencia municipal a zona de comercio para la construcción del “Mercado de Abastos en el distrito de Uchumayo”, el cual según sustentó, es de necesidad pública de la población del distrito de Uchumayo y alrededores lo que generaría un incremento económico, impulso a la agricultura y la pequeña empresa, además de generar puestos de trabajo para la población más vulnerable;

17. Que, teniendo en cuenta lo antes señalado, esta Superintendencia como ente rector tiene la función de procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales optimizando su uso y valor de conformidad a lo estipulado en el literal c) del numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la Ley”; por lo que, en virtud de ello esta Subdirección a través del Oficio n.º 3266-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2020 (foja 77) solicitó a “la administrada” remitir los requisitos estipulados en el numeral 3.4 de “la Directiva” a fin de continuar con la evaluación correspondiente al cambio de finalidad de la afectación en uso de “el predio”, otorgándole el plazo de quince (15) días hábiles, más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de su notificación bajo apercibimiento de tenerse por no presentada su solicitud;

18. Que, en atención a lo solicitado “la administrada” remitió el Oficio S/N-2020-MDU-A del 3 de noviembre del 2020 recepcionado por esta Superintendencia el 4 de noviembre de 2020 (S.I. n.º 18719-2020 [fojas 78 al 102]) cumpliendo con solicitar el cambio de finalidad y adjuntando los requisitos solicitados por esta Subdirección de conformidad con el numeral 3.4 de “la Directiva”; razón por la cual, se debe declarar la conservación de la afectación en uso y se procede a la evaluación del cambio de finalidad formulada por “la administrada”;

Respecto del cambio de finalidad de la afectación en uso

19. Que, cabe precisar, que “la administrada” ostenta la afectación en uso de “el predio” en mérito al título otorgado por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 24 de octubre de 2002 con la finalidad que “el predio” sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: servicios comunales (Agencia Municipal), inscribiéndose en el asiento 00005 de la partida n.º P06061444 del Registro de Predios de Arequipa, Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa;

20. Que, asimismo mediante el oficio señalado en el décimo octavo considerando, “la administrada” presentó la documentación referente al cambio de finalidad de la afectación en uso de “el predio” con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado “Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región Arequipa” adjuntando para tal efecto, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Acuerdo de Concejo n.º 027-2020-MDU del 03 de noviembre de 2020 (fojas 79); **ii)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 014-2020-GDU/MDU del 20 de octubre de 2020 (foja 85); **iii)** Informe Técnico Legal n.º 001-2020-MDU-GDUyR del 29 de octubre de 2020 y panel fotográfico (fojas 87 al 89); **iv)** Memoria descriptiva de octubre de 2020 (fojas 91); **v)** Plano de localización-ubicación del predio (fojas 92); **vi)** Plano perimétrico del predio (foja 93); y, **vii)** Plan conceptual o idea del proyecto (fojas 94 al 98);

21. Que, asimismo conforme a lo señalado en los párrafos que anteceden se realizó la calificación formal de la solicitud presentada por “la administrada”, mediante el cual se advirtió lo siguiente:

21.1 Respecto a la legitimidad del solicitante

De conformidad a los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Asimismo, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; por lo que la Municipalidad Distrital de Uchumayo (“la administrada”) es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el artículo 8º del “TUO de la Ley”; cumpliéndose con el primer requisito;

21.2 Respeto a la presentación de requisitos formales

De igual manera “la administrada” cumplió con presentar los requisitos que le son aplicables a la Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público”^[10];

22. Que, por otro lado, si bien es cierto que la pretensión de “la administrada” (cambio de 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^[11] (en adelante “TUO de la 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;

23. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación^[12] (en adelante “SDNC”) emitió el Informe n.º 0045-2019/SBN-DNR-SDNC el 27 de febrero de 2019 (fojas 103 al 105), 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;

24. 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;

25. Que, ahora bien, los presupuestos descritos en el vigésimo tercer 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 “la administrada” fue presentada de manera oportuna o dentro del plazo, según la regla general o la excepción a la regla descrita en el vigésimo cuarto considerando de la presente resolución;

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

26.1 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:

Al respecto, con Ficha Técnica n.º 0777-2019/SBN-DGPE-SDS del 28 de agosto de 2019 (foja 4), se advirtió que “la administrada” habría incurrido en la causal de extinción de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo considerando de la presente resolución, toda vez que en la inspección técnica se verificó que el predio se encontró

sin ocupación, al interior se observó una edificación de material noble de un nivel parcialmente techado, en mal estado de conservación, asimismo, se apreció un área con árboles y veredas, y en el área restante montículos de arena, piedra y desmonte;

Por otro lado, si bien es cierto que de las acciones de supervisión realizadas en “el predio” por la Subdirección de Supervisión, esta emitió el Informe de Brigada n° 999-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de septiembre de 2019, con el cual se dio inicio al procedimiento de extinción de la afectación en uso de conformidad al numeral 3.12) de “la Directiva”; sin embargo, esta SBN como ente rector tiene la función de procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales optimizando su uso y valor de conformidad a lo estipulado en el literal c) del numeral 14.1 del artículo 14 del “TUO de la Ley”;

En tal sentido, esta Subdirección solicitó los descargos respectivos a “la administrada” respecto al incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso de “el predio”, manifestando dicha entidad, su interés en destinar “el predio” a la construcción de un mercado de abasto (cambio de finalidad); por lo que, posteriormente esta Subdirección solicitó mediante Oficio n° 3266-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2020, los requisitos correspondientes al numeral 3.4) de “la Directiva, en consecuencia “la administrada” al haber cumplido con la presentación de los mismos, ha quedado demostrado su posesión e interés en continuar con la administración de “el predio” para que sea destinado al proyecto denominado “Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región Arequipa”;

26.2 Se encuentre vigente la afectación en uso:

Conforme a lo expuesto en el quinto considerando de la presente resolución y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que el titular es la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y se encuentra vigente una afectación en uso a favor de “la administrada” respecto al área de 836,56 m²;

26.3 La nueva finalidad se enmarque dentro de los fines institucionales:

Es preciso señalar que “la administrada” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el mismo que tiene como finalidad, el abastecimiento y comercialización de productos y servicios, mejorando la calidad de vida de la población dotándolos de mejor infraestructura, por ende mayor oportunidad de desarrollo económico, educativo y social atrayendo inversión en la zona y generando puestos de trabajo; por lo tanto, su pretensión se enmarca dentro de los fines institucionales establecidos de conformidad con el numeral 2.6 del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

26.4 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:

Mediante Oficio S/N-2020-MDU-A del 03 de noviembre de 2020, el señor Víctor Quispe Velásquez alcalde de la Municipalidad Distrital de Uchumayo, cumplió con adjuntar el Plan Conceptual o idea del Proyecto “Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región Arequipa” (fojas 94 al 98), Memoria Descriptiva (foja 91) y Planos de Lotización-Ubicación y Perimétrico (fojas 92 y 93);

Cabe precisar que, el proyecto denominado “Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región de Arequipa” –en rigor– no constituye un expediente del proyecto, sino un plan conceptual o idea de proyecto^[1], dándose a su vez la obligación a “la administrada” de presentar en el plazo máximo de dos (2) años, contados a partir de la notificación de la presente resolución, el **expediente de proyecto definitivo bajo apercibimiento de extinguirse el acto de**

administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la resolución respectiva;

Asimismo, de la revisión de los documentos remitidos se adjunta el Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios n° 014-2020-GDU/MDU emitido por la Municipalidad Distrital de Uchumayo, en el cual indica que “el predio” tiene zonificación RDM-1 Zona residencial densidad media, la misma que es compatible con el proyecto a ejecutarse.

27. Que, en el caso concreto, al no tratarse de un supuesto, que se encuentra dentro de la regla general descrita en el vigésimo tercer considerando de la presente resolución, esta SBN se encuentra facultado en procurar una eficiente gestión del portafolio inmobiliario de los bienes estatales optimizando su uso y valor; en ese sentido, conforme a la evaluación realizada de la documentación presentada por “la administrada”, queda demostrado la ejecución de acciones con la finalidad de destinar “el predio” al proyecto antes señalado, correspondiendo disponer el cambio de finalidad respectivo;

28. Que, asimismo, de lo expuesto en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución, está demostrado que “la administrada” ostenta la administración de “predio”, el acto de administración otorgado (afectación en uso) se encuentra vigente, la nueva finalidad formulada se enmarca dentro de sus competencias como órgano de gobierno promotor del desarrollo local y se adjuntan el requisito vinculado con la nueva finalidad; es decir, se acredita las condiciones descritas en el informe que emitió “SDNC” en las partes pertinentes para el presente caso; **por lo que, corresponde a esta Subdirección aprobar el cambio de finalidad de la afectación en uso**, siendo la nueva finalidad la “Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región de Arequipa”, respecto de “el predio”;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

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

29.1 Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo de dos (2) años computados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución^[13] del proyecto denominado “Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región de Arequipa”;

29.2 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 afectación en uso 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^[14];

30. 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 a la afectación en uso que mantiene vigente “la administrada” de “el predio”, por razones de seguridad o interés público;

31. Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° 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 afectación 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”;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", el "ROF de la SBN", "la Directiva", la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informes Técnicos Legales n.º 436, 437 y 438-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de abril de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 836,56 m² ubicado el Lote 21, Manzana "J", del Pueblo Joven Upis El Carmen de Congata del distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06061444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa, anotado con CUS n.º 8125, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer la **CONSERVACION de la afectación en uso** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE UCHUMAYO**, respecto del predio de 836,56 m² ubicado el Lote 21, Manzana "J", del Pueblo Joven Upis El Carmen de Congata del distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06061444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa, anotado con CUS n.º 8125, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

TERCERO: Aprobar la **MODIFICACION DE LA FINALIDAD DE LA AFECTACION EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE UCHUMAYO**, respecto del área de 836,56 m² ubicado el Lote 21, Manzana "J", del Pueblo Joven Upis El Carmen de Congata del distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida n.º P06061444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa, anotado con CUS n.º 8125, para que sea destinado a la "Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región de Arequipa", por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

CUARTO: Disponer que la **MODIFICACIÓN DE LA FINALIDAD DE AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo quinto de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, a partir de la notificación de la presente resolución, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE UCHUMAYO**, cumpla con la presentación del proyecto denominado "Creación de Mercado de Abastos en Upis El Carmen de Congata del Distrito de Uchumayo, Provincia y Región de Arequipa", bajo sanción de extinción de conformidad con lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución.

QUINTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa, Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese, publíquese en la página web de la SBN y regístrese.-

Vistos:

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicado 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.

[4] Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

[5] Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria del TUO de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.

[6] La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".

[7] Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

[8] Aprobado por Resolución n.º. 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.

[9] Aprobado por Resolución n.º. 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.

[10] Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

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

[12] 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.

(...)

[13] 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.

[14] 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.

[14] Artículo 102 del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.