

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0791-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 3 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 429-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **MODIFICACIÓN DE LA FINALIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE REQUENA**, respecto del predio de 841,27 m² ubicado el Lote 1, Manzana 108, Etapa I, Zona B del Asentamiento Humano Requena, distrito y provincia de Requena, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12034310 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n.º IV – Sede Iquitos y anotado con CUS n.º 74674 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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 aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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^[2] (en adelante “el ROF”), 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, revisado los antecedentes registrales de la partida n.º P12034310 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n.º IV – Sede Iquitos, se advierte en el asiento 00003, en mérito al título otorgado por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI el 30 de enero de 2001, afectó en uso “el predio” a favor de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE REQUENA** para destinarlo a un área deportiva, asimismo, en el asiento 00005 de la citada partida figura la inscripción del dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (fojas 27 al 30);

Respecto de la modificación de finalidad de la afectación en uso

4. Que, mediante el Formato Referencial n.º 1 del 19, 27 y 29 de abril de 2021 respectivamente (Solicitudes de Ingresos nos. 09480, 10317 y 10525-2021 [fojas 1, 8 y 15]), la Municipalidad Provincial de Requena representada por su Gerente Municipal Fernando Ribeyro Cárdenas (en adelante “la Municipalidad”) solicitó el cambio de la finalidad de la afectación en uso que ostenta “de área deportiva a plaza pública”, para que ejecute el proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de la Plaza Sargento Lorea de la localidad de Requena del distrito de Requena, provincia de Requena, departamento de Loreto”, con CUI n.º 2505240; presentando la siguiente documentación: **i)** memoria descriptiva de abril de 2021 (fojas 1, 8 y 15); **ii)** plano de ubicación, lámina n.º 1, de abril de 2021 (fojas 2, 9 y 16); **iii)** plano perimétrico, lámina n.º 2, de abril de 2021 (fojas 2, 9 y 16) ; **iv)** plan conceptual (fojas 3, 10, y 17); **v)** vistas fotográficas (fojas 3 y 4, 10 y 11, y, 18 y 19); **vi)** memorándum n.º 127-2020-GM-MPR del 15 de abril de 2021 (fojas 5, 12 y 19); y, **vii)** Acuerdo de Concejo Municipal n.º 007-2021-SO-MPR-CM del 13 de abril de 2021 (fojas 5 y 6, 12 y 13, y, 20 y 21);

5. Que, de igual forma, se debe indicar que mediante el Oficio n.º 4957-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de junio de 2021 (fojas 32), se solicitó a “la Municipalidad” se sirva presentar el documento mediante el cual se acredite que ha recepcionado la obra de “el predio”, a fin de determinar si corresponde o no, a la SBN evaluar el acto de administración solicitado; asimismo, se indicó que lo indicado por su representada tiene la calidad de declaración jurada, la cual deberá estar suscrita por el competente según el ROF institucional, para tal efecto se otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más dos (2) días hábiles por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de notificado el presente documento, de acuerdo al numeral 2 del artículo 136º de “el Reglamento”, concordado con el numeral 1 del artículo 146º del Texto Único Ordenado de la Ley Procedimientos General Administrativo”;

6. Que, a través de la Declaración Jurada (S.I. n.º 15721-2021 [fojas 34]) del 22 de junio de 2021, “la Municipalidad” declaró que revisado los archivos digitales y físicos de la Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura y de la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial y Catastro de la Municipalidad Provincial de Requena, **no se ha encontrado ni registrado acta de recepción de obra**, de las edificaciones complementarias construidas para el uso público, como son: pisos, veredas, bancas, coliseo ahondado, entre otros, del lote 1, manzana 108, Asentamiento Humano Requena, etapa 1, zona b, distrito y provincia de Requena y departamento de Loreto;

7. Que, asimismo se realizó la calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, mediante el cual se advirtió lo siguiente:

7.1. 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” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de conformidad con el artículo 8º del “TUO de la Ley”;

7.2. Respecto a la presentación de requisitos formales

De igual manera “la Municipalidad” 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”^[3]; y “el Reglamento” ^[4];

8. Que, por otro lado, si bien es cierto que la pretensión de “la Municipalidad” (modificación 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^[5] (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;

9. Que, sobre el particular, es conveniente precisar que la Subdirección de Normas y Capacitación^[6] (en adelante “SDNC”) emitió el Informe n.º 0045-2019/SBN-DNR-SDNC el 27 de febrero de 2019 (fojas 39 y 40), 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;

10. 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, 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;

11. Que, ahora bien, los presupuestos descritos en el noveno 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 Municipalidad” fue presentada de manera oportuna o dentro del plazo, según la regla general o la excepción a la regla descrita en el décimo considerando de la presente resolución;

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

12.1. 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, el Informe Preliminar n.º 01132-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de abril de 2021 (fojas 22 al 26); señala que se ha procedido a **verificar si existe procedimientos administrativos concluidos con derechos otorgados, y procedimientos administrativos en trámite**, determinándose que “el predio” se encuentra afectado en uso a favor de “la Municipalidad” para que lo destine a área deportiva; de lo indicado, se entiende que a la fecha la Subdirección de Supervisión no ha realizado acciones de supervisión sobre el mismo;

12.2. Se encuentre vigente la afectación en uso:

Conforme a lo expuesto en el citado Informe Preliminar n.º 01132-2021/SBN-DGPE-SDAPE y de la revisión de los antecedentes registrales de “el predio”, se advierte que se encuentra vigente la afectación en uso a favor de “la Municipalidad” respecto a “el predio”;

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

Es preciso señalar que “la Municipalidad” es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el mismo que tiene como una de sus funciones la creación de parques y lugares al aire libre, mejorando la calidad de vida de la población dotándolos de mejor infraestructura, propiciando el crecimiento urbano de manera planificada, ordenada y sostenible en armonía con el medio ambiente; por lo tanto, su pretensión se enmarca dentro de los fines institucionales establecidos de conformidad con el artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

12.4. Respeto 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 a lo señalado en el Informe de Brigada n.º 0507-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de julio de 2021 (fojas 35 y 36), se identificó lo siguiente:

Mediante Formato Referencial n.º 1 del 19, 27 y 29 de abril de 2021, el señor Fernando Ribeyro Cárdenas, gerente municipal de la Municipalidad Provincial de Requena, cumplió con adjuntar **i)** el Plan Conceptual o idea del Proyecto “Mejoramiento y Ampliación de la Plaza Sargento Lores de la localidad de Requena del distrito de Requena, provincia de Requena, departamento de Loreto” (fojas 3, 10 y 17), **ii)** memoria descriptiva (fojas 1, 8 y 15); **iii)** plano de ubicación, lámina n.º 1 (fojas 2,9 y 16); **iv)** plano perimétrico, lámina n.º 2 (fojas 2,9 y 16), y, **v)** Acuerdo de Concejo Municipal n.º 007-2021-SO-MPR-CM del 13 de abril de 2021 (fojas 5 y 6, 12 y 13, y, 20 y 21);

Cabe precisar que, el proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de la Plaza Sargento Lores de la localidad de Requena del distrito de Requena, provincia de Requena, departamento de Loreto” –en rigor– no constituye un expediente del proyecto, sino un plan conceptual o idea de proyecto^[7], dándose a su vez la obligación a “la Municipalidad” 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;

13. Que, en el caso concreto, al no tratarse de un supuesto, que se encuentra dentro de la regla general descrita en el décimo considerando de la presente resolución, la 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 Municipalidad”, queda demostrado la ejecución de acciones con la finalidad de destinar “el predio” al proyecto antes señalado, correspondiendo disponer el cambio de finalidad respectivo;

14. Que, asimismo, de lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución, está demostrado que “la Municipalidad” ostenta la administración de “el 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 emitido por la “SDNC” en las partes pertinentes para el presente caso; **por lo que, corresponde a esta Subdirección aprobar la modificación de finalidad de la afectación en uso**, siendo la nueva finalidad el proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de la Plaza Sargento Lores de la localidad de Requena del distrito de Requena, provincia de Requena, departamento de Loreto”, respecto de “el predio”;

Respeto de las obligaciones de “la Municipalidad”

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

- Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años computados a

partir del día siguiente de la notificación de la presente Resolución [\[1\]](#); bajo sanción de extinguirse la reasignación de pleno derecho.

- Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.
- 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 afectación en uso otorgada [\[2\]](#)(...);

16. Que, según lo dispone el numeral 152.1) del artículo 152° de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso la afectación en uso de “el predio” es a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda “la Municipalidad” es permanente en el tiempo;

17. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue (aplicable también a la modificación de la finalidad), por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

18. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

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 Informe Técnico Legal n.º 0956-2021/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 44 al 47);

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Aprobar la **MODIFICACIÓN DE LA FINALIDAD DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE REQUENA**, respecto del área de 841,27 m² ubicado el Lote 1, Manzana 108, del Asentamiento Humano Requena, distrito y provincia de Requena, departamento de Loreto, inscrito en la partida n.º P12034310 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas, Zona Registral n.º IV – Sede Iquitos y anotado con CUS n.º 74674, para que sea destinado al proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de la Palza Sargento Lores de la localidad de Requena del distrito de Requena, provincia de Requena, departamento de Loreto”, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer que la **MODIFICACIÓN DE LA FINALIDAD DE AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución, quede condicionada a que en el plazo de dos (2) años, a partir de la notificación de la presente resolución, la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE REQUENA**, cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación de la Plaza Sargento Lores de la localidad de Requena del distrito de Requena, provincia de Requena, departamento de Loreto”, bajo sanción de extinción de conformidad con lo expuesto en el décimo séptimo considerando de la presente resolución.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Maynas de la Zona Registral n.º IV - Sede Iquitos, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para su inscripción correspondiente.

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

Visado por:

SDAPE

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 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

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

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

[5] Artículo 153.4 El plan conceptual debe estar visado por la autoridad o área competente de la entidad solicitante, conteniendo como mínimo: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada y forma de financiamiento.

[6] 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.

[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] 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.