

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0823-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 16 de agosto del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 536-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **MODIFICACION DE TITULARIDAD** solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL**, representada por su Gerente de Desarrollo Urbano, Arq. José Alberto Condori Valeriano; respecto del predio de 618,20 m², ubicado en el Lote 1, Manzana S, Pueblo Joven La Revolución, distrito de San Miguel, provincia de San Román y departamento de Puno, inscrito en la partida n.º P48032308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna, con CUS n.º 124974 (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, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran;

4. Que, mediante Oficio n.º 012-2021-MDSM/GDU presentado el 16 de marzo de 2021 [(S.I. n.º 06643-2021), fojas 1 al 4], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL** (en adelante “la Municipalidad”) solicitó la titularidad de la administración del “predio” por cambio de jurisdicción, razón por la cual presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple de la publicación de la Ley n.º 30492, en la norma legal del Diario Oficial El Peruano del 27 de julio de 2016 (foja 1); **ii)** copia simple del Certificado de Jurisdicción n.º 0315-2021-MDSM/GDU-SGCA del 5 de marzo de 2021 (foja 2); **iii)** Certificado Literal de la partida n.º P48032308 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º XIII – Sede Tacna (foja 3 y 4);

5. Que, a fin de dar atención a la solicitud de “la Municipalidad”, profesionales de esta Subdirección realizaron la evaluación técnica; emitiéndose el Informe Preliminar n.º 00858-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de abril de 2021 (fojas 5 al 7), a través del cual se advirtió lo siguiente:

5.1 “el predio” se encuentra inscrito en la partida n.º P48032308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna, con CUS n.º 124974.

5.2 A partir de las coordenadas de la Ley n.º 30492, de creación del distrito San Miguel, en la provincia San Román del departamento de Puno, el predio materia de la solicitud se ubica en dicho distrito.

5.3 Verificando bases de trámites, procesos y legajo judicial, no se encontró actos sobre dicho ámbito.

5.4 De las imágenes satelitales se observa que se trata de un predio destinado al parque La Bandera.

6. Que, asimismo, revisada la partida n.º P48032308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna, se advierte que obra inscrito en el asiento 00003, que el “predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; asimismo, en el asiento 00002 de dicha partida, consta inscrita la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, a favor de la Municipalidad Distrital de Juliaca, por un plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, uso: parque/jardín;

Respecto del procedimiento de modificación de titularidad de la afectación en uso de “el predio”

7. Que, si bien es cierto que la pretensión de “la Municipalidad” (modificación de la titularidad 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 “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;

8. Que, es preciso señalar que mediante Ley n.º 30492, publicada el 27 de julio de 2016, se dispuso la creación del distrito de San Miguel, generando con ello que el “predio” se ubique legal y físicamente en el referido distrito;

9. Que, la afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 151º de “el Reglamento”, el cual prescribe que “(...) *Por la afectación en uso solo se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso público o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento de uso público (...)*”;

10. Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de “el Reglamento”, la afectación en uso se otorga a plazo indeterminado o determinado, en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso de los “predios” a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda la citada comuna es permanente en el tiempo;

11. Que, el artículo 155° de “el Reglamento” señalan que la afectación en uso, se extingue: a) incumplimiento de su finalidad; b) Incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; c) vencimiento del plazo de la afectación en uso; d) renuncia a la afectación; e) extinción de la entidad afectataria; f) consolidación del dominio; g) cese de la finalidad; h) Decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público; i) Incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan al predio; y, j) otras que se determinen por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

12. Que, estando a lo expuesto esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para modificar la titularidad de la afectación en uso en favor de la Municipalidad Distrital San Miguel; toda vez que “el predio” se encuentra dentro de su jurisdicción y bajo su administración;

13. 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:

13.1 De la evaluación de la partida n.° P48032308 se determinó que se encuentra **inscrita a favor del Estado Peruano, representado por esta Superintendencia.**

13.2 Asimismo, “el predio” es un lote de equipamiento urbano, cuyo uso área de **parque/jardín**; por lo que, constituye bien de dominio público del Estado, conforme lo describe el literal g) del numeral 2.2) del artículo 2° del Decreto Legislativo n.° 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”*; **razón por la cual, se determinó que se encuentran bajo competencia de esta Superintendencia.**

14. 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 los Informes de Brigada n.°s 00501 y 00521-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 y 30 de julio de 2021, respectivamente (fojas 11, 12, 15 y 16), en el que, se ha determinado que existen tres (03) requisitos que deben cumplirse de manera conjunta, siendo estos los siguientes: **i)** que exista una ley de creación de un nuevo distrito, lo que implica la creación de una nueva municipalidad; **ii)** que exista una afectación en uso vigente a favor de otra comuna, la cual ha perdido competencia sobre el predio materia de evaluación, en virtud que este ha pasado a la jurisdicción del nuevo distrito creado; y, **iii)** que en la partida del predio materia de evaluación se encuentre inscrito el cambio de jurisdicción del predio.

14.1 Que exista una ley de creación de un nuevo distrito

Mediante Ley n.° 30492, se crea el distrito de San Miguel en la provincia de San Román, departamento de Puno (en adelante la “Ley n.° 30492”), asimismo, a través de esta se estableció los límites del distrito de San Miguel.

14.2 Que exista una afectación en uso vigente a favor de otra comuna, la cual ha perdido competencia respecto del predio estatal

En el asiento 00002 de precitada partida, consta inscrita la afectación en uso otorgada por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, a favor de la Municipalidad Distrital de Juliaca, por un plazo indeterminado con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, uso: parque/jardín.

14.3 Que en la partida del predio materia de evaluación se encuentre inscrito el cambio de jurisdicción del predio

En el asiento 00004 de la partida n.º P48032308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral N° XIII - Sede Tacna, consta inscrito el cambio de jurisdicción del “predio” a favor de la Municipalidad Distrital de San Miguel, conforme al Certificado de Jurisdicción n.º 315-2021 del 5 de marzo de 2021, expedido por el Arq. Simón Mamani Vargas, Sub Gerente de Catastro y Autorizaciones de la Municipalidad Distrital de San Miguel, remitido mediante Oficio n.º 019-2021-MDSM/GDU del 9 de abril de 2021.

15. Que, se ha determinado que el “predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de la SBN, 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 modificación de titularidad;

16. 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:

16.1 Al respecto, se debe indicar que mediante Resolución n.º 006-2021/SBN del 15 de enero del 2021 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, mientras dure la Emergencia Sanitaria, 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 (...)”.

16.2 En ese sentido, de acuerdo con las imágenes satelitales proporcionadas por el Google Earth del mayo de 2021, se advirtió lo siguiente:

1. *Del acceso al predio: a dos cuadras de la plaza de San Miguel por calle el triunfo cuadra 4 en el cruce con Jr. Ubinas.*
2. *De la naturaleza del predio: urbano consolidado a su alrededor (servicios básicos), topografía plana, forma triangular*
3. *Del uso del predio: Parque la Bandera, área recreacional.*
4. *De la inspección: de imágenes satelitales proporcionadas por Google Earth Maxar Technologies mayo 2021 ruta: earth.google.com/web/@-15.4799725,-70.1265127,21z aparente abandono. Pasto escaso, base de un monumento o un mástil al centro del parque. [\[3\]](#)*

17. Que, en atención a lo expuesto 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 del procedimiento**, 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:

17.1 Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

El artículo 1º del título preliminar de la Ley n.º 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades” establece que los gobiernos locales son entidades con personas jurídicas de derecho privado y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, asimismo en su artículo II del presente, gozan de autonomía política, económica y administrativa para el cumplimiento de sus fines; por lo que “la Municipalidad”, es una entidad que forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales; cumpliéndose con el artículo 8º del TUO de la Ley.

17.2 Respeto a la condición del predio:

Al respecto, se debe indicar que el “predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: parque/jardín, 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, de las imágenes satelitales del mayo de 2021 y de la evaluación en gabinete “el predio” es de libre disponibilidad, y de acuerdo a lo indicado en el numeral 3.5 de la “Directiva” no limita la modificación de la titularidad del predio.

18. Que, en virtud de lo expuesto está demostrado que “la Municipalidad” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la modificación de la titularidad de “los predios”, el cual se otorga a **plazo indeterminado**. Asimismo, se advirtió que “la Municipalidad” prestará un servicio público, toda vez que, lo destinará destinado al desarrollo específico de sus funciones, uso: parque/jardín;

19. Que, respecto de la partida n.° P48032308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral n.° XIII - Sede Tacna, ha quedado demostrado que el “predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, representado por esta Superintendencia; en consecuencia, esta Superintendencia es competente para aprobar el acto de administración solicitado por lo que se debe declarar procedente la solicitud de modificación de la titularidad de la afectación en uso;

Respeto de las obligaciones de “la Municipalidad”

20. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de Modificación de la titularidad, debe cumplir con las obligaciones^[4] siguientes: **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 suscribir 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 los arbitrios municipales que afectan el predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias, sin más desgaste que el de su uso ordinario 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; **vii)** Cumplir 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;

21. 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, corresponde aprobar la Modificación de la titularidad de “el predio” a favor de la Municipalidad Distrital de San Miguel, para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, uso: parque/jardín;

22. 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 “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, TUO de la LPAG, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 997-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de agosto de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la modificación de la titularidad de la afectación en uso a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL**, como la nueva entidad afectataria del predio de 618,20 m², ubicado en el Lote 1, Manzana S, Pueblo Joven La Revolución, distrito de San Miguel, provincia de San Román y departamento de Puno, inscrito en la partida n.º P48032308 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna, con CUS n.º 124974, por un plazo indeterminado, a fin que el predio continúe siendo destinado al desarrollo específico de sus funciones y al uso consignado en la partida del predio, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: Disponer que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL** cumpla, de corresponder, con las obligaciones descritas en el vigésimo considerando de la presente resolución.

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución a Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juliaca, Zona Registral n.º XIII - Sede Tacna, para su inscripción correspondiente.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el Portal Web de la SBN. -

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] Ficha Técnica n.º 0147-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 21 de julio de 2021.

[4] Artículo 149º del Reglamento aprobado por D.S. n.º 008-2021-VIVIENDA