



RESOLUCIÓN N° 0715-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 11 de agosto del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 515-2022/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **MODIFICACIÓN DE TITULARIDAD**, solicitado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY**, respecto del predio con área de 1 082,40 m², ubicado en el Lote 1, Manzana 15 del Asentamiento Humano San Juan de Miraflores, distrito de Manantay, provincia Coronel Portillo y departamento de Ucayali, inscrito en la partida n.° P19019353 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 49848 (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 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 n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el "TUO de la Ley") y su Reglamento aprobado por el D.S. n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales² (en adelante "el 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, es preciso señalar que "el predio" constituye un bien de dominio público, destinado a parque/jardín, y según el artículo 1° de la Ley n.° 26664, éste forma parte de un sistema de áreas recreacionales y de reserva ambiental con carácter de intangibles, inalienables e imprescriptibles. Su promoción, organización, administración, desarrollo y mantenimiento es competencia exclusiva de cada municipalidad distrital (...);

Respecto a la solicitud de modificación de titularidad de la afectación en uso de "el predio"

4. Que, mediante Oficio n.° 123-2022-MDM-ALC, presentado el 4 de mayo de 2022 (solicitud de ingreso n.° 11944-2022, folio 1), la Municipalidad Distrital de Manantay (en adelante "la Municipalidad"),

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, Publicada en el diario oficial "El peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

representada por su alcalde, Víctor Hugo López Ríos, solicitó la modificación de titularidad de la afectación en uso respecto de “el predio”; para cuyo efecto, presentó lo siguiente (folios 2 al 17): **a)** acuerdo de concejo n.º 024-2022-MDM del 25 de abril de 2022; **b)** memoria descriptiva de mayo de 2022; **b)** plano de ubicación -localización, lamina U/L-01, de mayo de 2022; **c)** plano perimétrico, lámina P01, de mayo de 2022; **d)** certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.º 018-2022-MDM-A-GM-GODU-SGDUyR del 3 de mayo de 2022; y, **e)** copia informativa de la partida P19019353;

5. Que, por otro lado, si bien es cierto que la pretensión de “la Municipalidad” (modificación de la finalidad de la afectación en uso), no se encuentra expresamente regulada en las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE; no es menos cierto que, en observancia de lo establecido por el numeral 1) del artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444³ (en adelante “LPAG”), las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad;

6. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, se emitió el Informe Preliminar n.º 01377-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2022 (folios 18 al 34), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** los documentos técnicos presentados no contienen cuadro de coordenadas; por lo que, para la presente evaluación se tomó como referencia el polígono obtenido de la Base temática de Cofopri con la que cuenta esta Superintendencia, el cual tiene un área gráfica de 1 082,44 m² que discrepa con el área inscrita y solicitada (1 082,40 m²); **ii)** “el predio” consta inscrito en la partida n.º P19019353 del Registro de Predios de la Zona Registral n.º VI – Sede Pucallpa a favor del Estado representado por la SBN y anotado con CUS n.º 49848, asimismo, también recae sobre el predio inscrito en la partida n.º 07000038 del Registro de Predios de Pucallpa a favor del Ministerio de Desarrollo Agrario y anotado con CUS n.º 50655; sin embargo, no se puede determinar la existencia de duplicidad registral; **iii)** “el predio” recae sobre área urbana y expansión urbana; asimismo, recae sobre el Centro Poblado Calabozo; **iv)** “el predio” cuenta con zonificación de Zona de Recreación Pública – ZR, según Ordenanza Municipal n.º 013-2018- MPCP; y, **v)** Consultada la imagen Google Earth de fecha 21 de octubre de 2021 se puede apreciar que “el predio” se encuentra ocupado por una loza deportiva;

7. Que, respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del presente procedimiento, se tiene que “la Municipalidad”, ha cumplido con presentar los requisitos correspondientes, de conformidad con el Informe de Brigada n.º 00478-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de junio de 2022, el mismo que señala lo siguiente: que, si bien no ha sido posible determinar la existencia de duplicidad registral sobre “el predio”, este no es impedimento para continuar con el procedimiento, toda vez que con el cambio de titularidad de la afectación en uso, no se está otorgando un nuevo acto administrativo;

8. Que, de la revisión de la partida n.º P19019353 del Registro de Predios de Pucallpa, cuyo titular registral es el Estado representado por esta Superintendencia, se advierte que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “parque/jardín”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202. Adicionalmente, tenemos que en el asiento 00009 se encuentra registrada la afectación en uso de “el predio” a favor de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, por un plazo indeterminado, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones. Finalmente, consta en el asiento 00010, la inscripción del cambio de jurisdicción de “el predio” del distrito de Calleria al distrito de Manantay;

Respecto a la creación del distrito de Manantay y espacio público

9. Que, mediante Ley n.º 28753, Ley de Demarcación y Organización Territorial de la Provincia de Coronel Portillo en el Departamento de Ucayali (en adelante “Ley n.º 28753”), se creó el distrito de Manantay, en la provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali; generando con ello, que “el predio” se ubique legal y físicamente en el referido distrito;

10. Que, de acuerdo a lo prescrito en la Tercera Disposición Transitoria y Final de la Ley n.º 28753, señala que: “(...) *En tanto se elijan e instalen las autoridades del autoridades del distrito Manantay, la*

³ Aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2019.

administración y la prestación de servicios de este nivel jurisdiccional seguirán siendo atendidas por la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo"; de lo cual se colige, que elegidas las autoridades correspondientes al distrito de Manantay, la administración de los predios correspondería a la Municipalidad Distrital Manantay";

11. Que, revisada la partida n.º P19019353 del Registro de Predios de Pucallpa, se observa que en el asiento 00010, consta inscrito el cambio de jurisdicción de "el predio" del distrito de Callería al distrito de Manantay, en mérito a la "Ley n.º 28753", con la cual se crea el distrito de Manantay, dentro del cual se ubica actualmente "el predio";

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 Manantay; toda vez que "el predio" se encuentra dentro de su jurisdicción y bajo su administración;

13. Que, ahora bien, teniendo en consideración que "el predio" está destinado a "parque/jardín", resulta conveniente señalar que con fecha 22 de mayo de 2021, se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley n.º 31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante "la Ley n.º 31199"), la cual en su artículo 3º, indica que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente. Adicionalmente, el artículo 4º de la citada Ley, precisa que los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles, y que las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible;

14. Que, siguiendo con la misma línea, se hace de su conocimiento el Informe n.º 00091-2022/SBN-DNR-SDNC, emitido por la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, mediante el cual concluyó que con la dación de "la Ley n.º 31199" se da un tratamiento especial a los predios considerados espacios públicos, lo cual implica que las entidades conformantes del SNBE deben adoptar los mecanismos necesarios para garantizar, recuperar y materializar el uso efectivo de los espacios públicos;

15. Que, por lo expuesto, "el predio" (destinado a "parque/jardín") constituye un espacio público cuya finalidad predeterminada debe mantenerse, en aplicación a lo dispuesto por "la Ley n.º 31199";

Respecto de las obligaciones de la Municipalidad Distrital de Manantay

16. Que, el procedimiento administrativo de afectación en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en el artículo 151º que "por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso 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 del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a lo establecido en el párrafo 90.2 del artículo 90 del Reglamento. Las condiciones específicas de la afectación en uso son establecidas en la resolución que la aprueba o en sus anexos, de ser el caso". Así como el procedimiento y los requisitos para su procedencia de la afectación en uso, desarrollados en los artículos 152º al 160º del mismo cuerpo legal;

17. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del procedimiento administrativo de afectación en uso (en este caso teniendo un nuevo administrador); cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149º de "el Reglamento" siendo ello lo siguiente: **1)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **2)** 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; **3)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **4)** asumir el pago

de arbitrios municipales que afecten al predio; **5)** 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; **6)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **7)** 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;

18. Que, de igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “los predios”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega de “los predios” y subsiste sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado - hasta que se realice la devolución de “los predios” por parte de “el administrado” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho;

19. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue 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;

20. Que, asimismo, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, el TUO de la Ley n.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, “la Directiva”, Resolución n.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0848-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- MODIFICAR LA TITULARIDAD de la afectación en uso a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MANANTAY**, como la nueva entidad afectataria del área 1 082,40 m², ubicado en el Lote 1, Manzana 15 del Asentamiento Humano San Juan de Miraflores, distrito de Manantay, provincia Coronel Portillo y departamento de Ucayali, inscrito en la partida n.° P19019353 del Registro de Predios de Lima y anotado con CUS n.° 49848, por un plazo indeterminado, a fin que continúe siendo destinado al desarrollo específico de sus funciones: parque/jardín.

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

TERCERO.- REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.° VI – Sede Pucallpa, para su inscripción correspondiente.

CUARTO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL