



RESOLUCIÓN N° 0423-2017/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de julio de 2017

Visto el Expediente N° 362-2017/SBN-SDAPE, en el que obra la solicitud de reasignación de la administración, presentada por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, respecto del área de 741,84 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado según su inscripción registral entre las calles Las Celedonias y Los Mastuerzos, Urb. Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima; y,

CONSIDERANDO:

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 lo conforman, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dicho actos respecto de los bienes estatales que se encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° y los literales a) y b) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia;

Que, el Estado es propietario del área de 741,84 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado según su inscripción registral entre las calles Las Celedonias y Los Mastuerzos, Urb. Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 11163945 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y anotado con CUS N° 28541 (en adelante el “predio”);

Que, mediante el Oficio N° 108-2017-SGAYCP/GAF/MDSJL, de fecha 07 de abril de 2017 (folios 03 y 04), el Subgerente de Abastecimiento y Control Patrimonial de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho (en adelante el “administrado”), solicitó la afectación en uso del “predio”, para destinarlo al proyecto denominado “Creación de la Casa del Adulto Mayor en la Cooperativa de Vivienda Las Flores, Comuna 6 del distrito de San Juan de Lurigancho”;





Que, el procedimiento aplicable es una reasignación de la administración, toda vez que se ha advertido que el “predio” es un lote de equipamiento urbano, por tal razón constituye un bien de dominio público, de conformidad con el literal g) del numeral 2.1 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, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público”*;

Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 41° del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante el “Reglamento”), el cual prescribe que: *“Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público (...)”*;



Que, asimismo los requisitos y el procedimiento para la tramitación de la reasignación de la administración en vía de regularización, se encuentran desarrollados en la Directiva N° 005-2011-SBN, 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” (en adelante la “Directiva”), la cual se aplica supletoriamente al presente trámite en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final, la cual establece que: *“Las normas previstas en dicho cuerpo normativo son de aplicación a los actos de administración sobre asignación o reasignación de bienes de dominio público, en lo que fuera pertinente”*;

Que, revisada la documentación técnica remitida, se advirtió que el “administrado” no cumplió con presentar el expediente de proyecto o plan conceptual, por lo que a fin de continuar con la evaluación del procedimiento mediante Oficio N° 2515-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 20 de abril de 2017 (folio 33), se solicitó al “administrado” presentar el expediente del proyecto o plan conceptual en mérito del literal g) del numeral 3.1 de la “Directiva, el mismo que fue atendido con Oficio N° 143-2017-SGAyCP/GAF/MDSJL, de fecha 12 de mayo de 2017 (folio 35), a través del cual adjuntaron el plan conceptual del proyecto (folios 36 al 55) conforme lo solicitado;



Que, con fecha 09 de mayo de 2017, profesionales de esta Subdirección realizaron una inspección técnica al “predio”, advirtiendo del mismo lo siguiente: i) forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la Partida N° 11163945 del Registro de Predios de Lima, el cual tiene la calidad de aporte reglamentario, ii) es ocupado por la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho y la Asociación de Adulto Mayor para sus reuniones y iii) la zonificación consignada en el Certificado de Parámetros Urbanísticos es de ZRP (Zona de Recreación Pública), tiene como usos permitidos jardines, lagunas, bosques, piscinas y juegos infantiles, lo cual no es compatible con el uso del proyecto materia de afectación en uso, según consta en la Ficha Técnica N° 0374-2017/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 17 de mayo de 2017 (folio 55);

Que, conforme lo sustentado en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que el “predio” es del Estado, es de libre disponibilidad y se ha cumplido con presentar los requisitos exigidos por la “Directiva” tales como: Acuerdo de Consejo N° 015-2017-MDSJL/CM, de fecha 22 de marzo de 2017 (folios 05 y 06), Plano Perimétrico (folio 11), Plano de Ubicación (folio 12), Memoria Descriptiva (folio 13), Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (folio 24), Plan Conceptual (folios 36 al 55), siendo que en relación al plan conceptual, deberá presentar el expediente del proyecto dentro de un plazo máximo de dos años conforme a lo establecido en el literal b) del subnumeral 2.6 de la “Directiva”; asimismo, se debe tener en cuenta que el



RESOLUCIÓN N° 0423-2017/SBN-DGPE-SDAPE

“administrado” forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, conforme lo establece el artículo 8° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales;

Que, respecto a la zonificación la cual es incompatible con la finalidad del proyecto presentado por el “administrado”, se debe tener en cuenta el subnumeral 3.4 del numeral 3 de la Directiva N° 005-2011-SBN, el cual establece que: *“Por excepción, si el Certificado de Parámetros Urbanísticos que se adjunta señala una zonificación que no es compatible con la finalidad del uso o servicio público propuesto, se podrá otorgar la afectación en uso con cargo a que el afectatario, gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, dentro de un plazo no mayor de dos (02) años, bajo apercibimiento de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho y consecuentemente se emita la Resolución respectiva (...)”*. Por lo tanto, siendo que en el presente caso la zonificación del Certificado de Parámetros Urbanísticos presentado por el “administrado” no es compatible con el uso del proyecto, nos encontramos en el supuesto del marco jurídico antes mencionado, por lo que corresponde otorgar la afectación en uso con la condición de que en plazo de dos (02) años el “administrado” obtenga la zonificación compatible, caso contrario se efectuará la extinción la afectación en uso;

Que, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para reasignar la administración del “predio” a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, debido a que el mismo servirá de soporte para la prestación de un servicio público, toda vez que será destinado a la ejecución del proyecto denominado “Creación de la Casa del Adulto Mayor en la Cooperativa de Vivienda Las Flores, Comuna 6 del distrito de San Juan de Lurigancho”;

Que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficioso económicamente y socialmente para el Estado, toda vez que la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho va a desarrollar actividades sociales de índole público adecuándose con los objetivos y fines del “administrado”, por lo tanto corresponde aprobar el pedido de afectación en uso a favor de dicha comuna;

Que, en atención a lo prescrito en el artículo 98° del “Reglamento”, el Estado se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho a la afectación en uso que otorga por mérito de la presente resolución, por razones de seguridad o interés público;

Que, según lo dispone el artículo 101° del citado Reglamento, la administración de los predios estatales puede ser otorgada a plazo determinado o indeterminado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto para el uso o prestación de servicio público, correspondiendo en el presente caso otorgar la reasignación de la administración a plazo indeterminado, en razón a que el servicio público que brindará el “administrado”





es permanente en el tiempo; sin embargo, dado que el “administrado” ha presentado un plan conceptual, el derecho que se otorga queda condicionado para que dentro de un plazo máximo de dos años conforme a lo establecido en el literal b) del subnumeral 2.6 de la “Directiva”, el “administrado” presente el expediente del proyecto que se ejecutará en el “predio”; asimismo, en mérito del subnumeral 3.4 del numeral 3 de la Directiva N° 005-2011-SBN, queda condicionado para que dentro de un plazo máximo de dos años presente el Certificado de Parámetros Urbanísticos;



Que, el “administrado”, asume las obligaciones señaladas en el artículo 102° del “Reglamento”, es decir, está obligado a cumplir con la finalidad de la reasignación de la administración otorgada, a conservar diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan, devolver el bien una vez culminada la reasignación de la administración 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;

Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° del “Reglamento”, la afectación en uso (aplicable también a la reasignación de la administración), 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 reasignación 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 por la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA “Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, Directiva N° 005-2011/SBN, Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, y

Estando a los fundamentos expuestos en el Informe Técnico Legal N° 648-2017/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 03 de julio de 2017 (folios 59 y 60).

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar la reasignación de la administración, a favor de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, del área de 741,84 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado según su inscripción registral entre las calles Las Celedonias y Los Mastuerzos, Urb. Las Flores, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 11163945 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, por un plazo indeterminado, para destinarlo al proyecto denominado “Creación de la Casa del Adulto Mayor en la Cooperativa de Vivienda Las Flores, Comuna 6 del distrito de San Juan de Lurigancho”.

Artículo 2°.- La reasignación de la administración descrita en el artículo precedente queda condicionada, a que la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho en el plazo de dos (02) años cumpla con presentar el proyecto denominado “Creación de la Casa del Adulto Mayor en la Cooperativa de Vivienda Las Flores, Comuna 6 del distrito de San Juan de Lurigancho”, bajo sanción de extinguirse la reasignación de la administración otorgada.

Artículo 3°.- La reasignación de la administración otorgada en el Artículo 1° de la presente resolución queda condicionada a que la Municipalidad Distrital de San Juan de

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0423-2017/SBN-DGPE-SDAPE

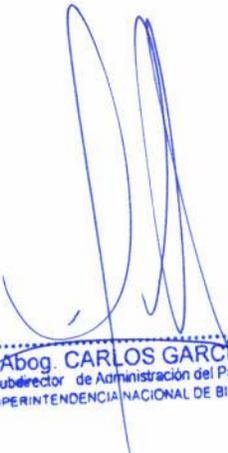
Lurigancho en el plazo de dos (02) años gestione y obtenga el cambio de zonificación ante el gobierno local respectivo, bajo sanción de extinguirse el derecho otorgado.

Artículo 4°.- La Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho asume las obligaciones contenidas en el artículo 102° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es decir, entre otras, está obligada a cumplir con la finalidad de la reasignación de la administración, conservar diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; y en caso de verificarse cualquiera de las causales contenidas en el artículo 105° del citado Reglamento, procederá la extinción de la reasignación de la administración otorgada.

Artículo 5°.- La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, inscribirá la afectación en uso dispuesta en el Artículo 1° de la presente Resolución, en el Registro de Predios de Lima.

Regístrese y comuníquese.-




Abog. CARLOS GARCIA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES