SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

REPÚBLICA DEL PERÚ

SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

RESOLUCIÓN N°0596-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de agosto de 2018

Visto el Expediente N° 201-2018/SBN-SDAPE, que sustenta la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Wanchaq, respecto del predio de 300,00 m², ubicado en el lote 1-2 de la manzana G-2 Programa de Vivienda Ttio, distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, 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 dichos 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 p) 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 para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia;

Que, el Estado es propietario del predio de 300,00 m², ubicado en el lote 1-2 de la manzana G-2 Programa de Vivienda Ttio, distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, inscrito en la Partida Registral N° P31032763 del Registro de Predios de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, y anotado con CUS N° 89712 (en adelante el "predio");

Que, mediante Oficio N° 610-2017-A-MDW/C de fecha 23 de octubre de 2017 (folios 04 al 06), Oficio N° 644-2017-A-MDW/C de fecha 06 de noviembre de 2017 (folio 76), Oficio N° 725-2017-A-MDW/C de fecha 21 de diciembre de 2017 (folio 101), la Municipalidad Distrital de Wanchaq (en adelante el "administrado") solicitó la transferencia interestatal del "predio", procedimiento que se venía tramitando a través del Expediente N° 895-2017/SBN-SDDI a cargo de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (SDDI); sin embargo mediante el Oficio N° 103-2018-A-MDW/C de fecha 28 de febrero de 2018 (folios 355 al 357), el "administrado" modificó su petición a una afectación en uso, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Capacidades Sociales de la Población Vulnerable en el distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco", razón por la cual la SDDI derivó la citada documentación a la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal;

Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 97° del Reglamento de la Ley N° 29151 (en adelante el "Reglamento"), el cual prescribe que *"…Por la afectación en uso solo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social…";*

Que, asimismo los requisitos y el procedimiento para la tramitación de la afectación en uso, 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");

Que, como parte de la calificación de la solicitud del "administrado", esta Subdirección evalúa en principio si el predio materia de petición es de propiedad del Estado y si, el mismo, es de libre disponibilidad para posteriormente proceder con la calificación formal de cada uno de los documentos a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos para el procedimiento solicitado;

Que, en tal contexto, de la revisión realizada a la Partida Registral del "predio" (folios 398 y 399), se advirtió que dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, asimismo el inmueble submateria es producto de la acumulación del Código de Predio N° P31016285 (folios 400 y 401), y Código de Predio N° P31016284 (folios 403 al 405), los cuales vienen de las Partidas Electrónicas N° 11018825 (folio 402), y N° 11018824 (folio 406); siendo el propietario el Estado representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales, cuyo dominio fue inscrito a nombre de la Ex Junta Nacional de Vivienda, conforme consta en los asientos 1-C de ambas partidas, por consiguiente el inmueble solicitado es de propiedad estatal;

Que, a fin de continuar con la evaluación de la solicitud del "administrado", se elaboró el Informe Preliminar N° 0034-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de marzo de 2018 (folios 373 al 375), en el cual se determinó que según los Certificados de Parámetros UrbanísticosyEdificatorios N° 0066-2016-SGDUDC-MDW/C y N° 0065-2016-SGDUDC-MDW/C, ambos de fecha 27 de abril de 2016 (folios 08 y 09), el "predio" cuenta con zonificación C-7 correspondiente a la Zona de Comercio Zonal, teniendo los usos permisibles R-5, R-6 y R-8, en ese sentido no resultaría compatible con la finalidad para la cual se está solicitando en afectación en uso el "predio" (Otros Usos); asimismo se tiene que profesionales de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia realizaron la inspección técnica al "predio", en el que se advirtió lo siguiente: *"En el primer nivel…se encontraba una guardiana, la cual refirió que dicho ambiente venía siendo administrado por la Municipalidad Distrital de Wanchaq, la cual alquilaba el local; en parte del primer nivel existe un jardín de acceso, un ambiente de recepción y un deposito, asimismo unas escaleras hacia el segundo nivel donde existe un ambiente amplio a manera de salón de reuniones, deposito, servicios higiénicos y kitchenette, las mismas que son custodiadas por la Asociación de Adjudicatarios de la Urbanización de Ttio-AAUT…asimismo la construcción de la edificación fue realizada por la Municipalidad Distrital de Wanchaq…";* así consta en la Ficha Técnica N° 0191-2017/SBN-DGPE-SDDI de fecha 06 de setiembre de 2017 (folio 384); por consiguiente a través del Oficio N° 2353-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de marzo de 2018 (folio 381), se solicitó al "administrado" que adjunte el certificado y/o documento con el que se acredite que el proyecto que se pretende ejecutar es compatible con la zonificación del inmueble submateria, además se requirió que exprese su conformidad a fin de continuar con el presente procedimiento, teniendo en consideración la realidad física actual del "predio", dado que viene siendo ocupado en parte por la Asociación antes citada, adicional a ello en relación al arrendamiento, se solicitó información del uso que se viene dando al "predio";

Que, a través del Oficio N° 013-2018-GDS-MDW/C de fecha 13 de abril de 2018 (folio 385), el "administrado" otorgó respuesta a lo solicitado, adjuntando el Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo N° 17-2018-DDU-MDW/C de fecha 27 de marzo de 2018

RESOLUCIÓN N°0596-2018/SBN-DGPE-SDAPE

(folio 387), en el cual se advierte que el proyecto propuesto es compatible con el uso propuesto, asimismo mediante Oficio N° 172-A-MDW/C-2018 de fecha 02 de abril de 2018 (folios 393 y 394), el "administrado" señaló que el primer piso viene siendo administrado por la Municipalidad Distrital de Wanchaq, y es utilizado para talleres de capacitación a mamás del vaso de leche, vacaciones útiles, talleres en materia prevención, seguridad ciudadana, y en torno al segundo piso, señalan que dicho ambiente viene siendo administrado por la Asociación de Adjudicatarios de la Urbanización de Ttio-AAUT, quienes alquilan dicho local para eventos sociales, indicando su desacuerdo con el uso que le viene dando la referida Asociación;

Que, asimismo, se debe precisar que de la información que obra en el Sistema Nacional de Bienes Estatales, la Asociación de Adjudicatarios de la Urbanización de Ttio-AAUT no ostenta ningún derecho sobre el "predio" o sobre la parte que viene ocupando, en consecuencia de conformidad con el subnumeral 3.5 de la Directiva N° 005-2011/SBN, la ocupación que ejerce en inmueble no es impedimento para continuar con el procedimiento de afectación en uso solicitado por la Municipalidad Distrital de Wanchaq, siempre que dicha Comuna manifieste expresamente su interés de continuar con el procedimiento y se comprometa a realizar las acciones tendentes a la recuperación del "predio" a fin de que pueda ejecutar el proyecto de inversión pública propuesto, por lo que a través del Oficio N° 4003-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 11 de mayo de 2018 (folio 390), se solicitó su pronunciamiento al "administrado", el mismo que cumplió con otorgar respuesta mediante el Oficio N° 252-2018-A-MDW/C de fecha 11 de mayo de 2018 (folio 410), en el cual brinda conformidad al procedimiento de afectación en uso y aceptar el inmueble submateria en las condiciones actuales en la que se encuentra, por consiguiente se compromete a realizar todas las acciones necesarias para la recuperación del "predio";

Que, en este estado del procedimiento debemos señalar que el "administrado" ha cumplido con presentar todos los requisitos para la tramitación de la afectación en uso, conforme lo prescribe el subnumeral 3.1 de la "Directiva", tales como: Solicitud debidamente fundamentada (folios 355 al 357), Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0066-2016-SGDUDC-MDW/C y N° 0065-2016-SGDUDC-MDW/C (folios 08 y 09), con su respectivo Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo N° 17-2018-DDU-MDW/C de fecha 27 de marzo de 2018 (folio 387), Plano perimétrico, localización - ubicación (folio 14), Memoria Descriptiva (folio 15), Acuerdo de Concejo N° 042-2017-MDW (folio 42 y 43), mediante el cual aprueban la transferencia de dominio del "predio", sin embargo teniendo en consideración que a través de dicho documento el Concejo Municipal manifiesta su conformidad para que se realice un procedimiento en torno a un acto de disposición, en ese sentido en mérito al Principio de informalismo y simplicidad regulados en el Artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo, se deberá interpretar la manifestación de voluntad expresada, también sería para obtener un acto de administración en torno al "predio", y Expediente del Proyecto (102 al 352);

Que, estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que el "predio" es de libre disponibilidad de conformidad con el subnumeral 3.5 del numeral 3 de la "Directiva", el cual prescribe que: *"...La existencia de cargas, gravámenes y procesos judiciales, administrativos o registrales que afecten a predios estatales, así como la posesión que pueda existir sobre éstos, no limita otorgar la afectación en uso..."*;

Que, no obstante lo indicado en el párrafo precedente, mediante Memorando N° 2076-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21 de junio de 2018 (folio 395), se tomó conocimiento que existe un procedimiento de venta en torno al "predio" seguido por la Asociación de Adjudicatarios de la Urbanización de Ttio-AAUT; sin embargo se debe considerar que una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales es la permanencia del dominio del Estado sobre sus predios; asimismo de acuerdo al artículo 77 del "Reglamento", el cumplimiento de las causales no otorga por sí misma la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva, como lo es en el presente caso, puesto que el proyecto propuesto por la Municipalidad Distrital de Wanchaq beneficiará a la colectividad, principalmente a la población vulnerable; razón por la cual mediante Memorando N° 3113-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de julio de 2018 (folio 418), se solicitó información a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario sobre la procedencia de la solicitud de venta antes citada, el mismo que fue atendido mediante Memorando N° 2714-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de agosto de 2018 (folio 419), en el que se señala que dicho pedido será declarado improcedente, en consecuencia, el "predio" es de libre disponibilidad;

Que, en tal contexto, conforme lo sustentado en los considerandos precedentes, ha quedado demostrado que el "predio" es de libre disponibilidad del Estado, asimismo en atención al artículo 8° de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el "administrado" es una institución del Estado que forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales, por lo cual se debe precisar que, conforme consta en el artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, la Municipalidad Distrital de Wanchaq como gobierno local tiene competencia en materia de: *"...2.4. Programas sociales, defensa y promoción de derechos ciudadanos..."*, en concordancia con el numeral 6 de dicho artículo: *"...6. En materia de servicios sociales locales, 6.1. Administrar, organizar y ejecutar los programas locales de lucha contra la pobreza y desarrollo social, 6.2. Administrar, organizar y ejecutar los programas locales de asistencia, protección y apoyo a la población en riesgo, y otros que coadyuven al desarrollo y bienestar de la población, 6.3. Establecer canales de concertación entre los vecinos y los programas sociales, 6.4. Difundir y promover los derechos del niño, del adolescente, de la mujer y del adulto mayor; propiciando espacios para su participación a nivel de instancias municipales*, el mismo que guarda congruencia con las funciones que ejercen las Municipalidades Distritales, de acuerdo a lo señalado en su artículo 84°: *"...2.1. Planificar y concertar el desarrollo social en su circunscripción en armonía con las políticas y planes regionales y provinciales, aplicando estrategias participativas que permitan el desarrollo de capacidades para superar la pobreza..."*;

Que, en consecuencia, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para otorgar la afectación en uso del "predio" a favor del "administrado"; puesto que dicho inmueble servirá de soporte para la prestación de un servicio público, toda vez que el mismo será destinado para ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Capacidades Sociales de la población vulnerable en el distrito de Wanchaq", el mismo que promoverá el proceso de fortalecimiento de capacidades en las poblaciones vulnerables de madres del Programa Vaso de Leche, Personas con Discapacidad, Adultos Mayores y Adolescentes con el objetivo de mejorar las capacidades sociales, promoviendo el capital humano, y aumentando las oportunidades de inserción laboral e inclusión social, lo cual contribuirá al crecimiento económico y a incrementar la eficacia en la educación, así como controlar los costos de salud y protección;

Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficioso económica y socialmente para el Estado; toda vez que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población, en

RESOLUCIÓN N°0596-2018/SBN-DGPE-SDAPE

consecuencia es necesario proveer al "administrado" de predios para el otorgamiento de los servicios públicos a su cargo, más aún si la Municipalidad Distrital de Wanchaq a través de su Gerencia de Desarrollo Social, es responsable de planificar y concertar el desarrollo social, a través de la Sub Gerencia de Programas Sociales y de las Unidades de Asistencia y Fortalecimiento Social, quienes intervienen con estrategias participativas que permiten el desarrollo de capacidades para superar la pobreza y mejorar la calidad de vida de los vecinos del distrito, principalmente en la población más vulnerable y en riesgo social;

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 la afectación en uso que se 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 afectación en uso del "predio" por un plazo de cinco (05) años, puesto que en el mismo se ejecutará el proyecto denominado proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Capacidades Sociales de la Población Vulnerable en el distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco"; sin embargo dado que su proyecto se sustenta en un expediente técnico, en aplicación de lo dispuesto en el subnumeral 2.6 del numeral 2 de la "Directiva", se le otorga el plazo de 01 (un) año, conforme lo señalado en el plazo de ejecución para realizar las adecuaciones correspondientes al "predio" (folio 109), así como el cronograma físico (folio 317) para la ejecución del proyecto antes citado;

Que, el "administrado" en calidad de administrador del "predio" asume las obligaciones señaladas en el artículo 102° del "Reglamento", es decir, está obligado a 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;

Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° del "Reglamento", la 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 en uso, 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 Nº 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo

Nº 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 y al Informe Técnico Legal N° 1576-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de agosto de 2018 (folios 420 y 421).

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Otorgar la afectación en uso, a favor de la Municipalidad Distrital de Wanchaq, respecto del predio de 300,00 m^2, ubicado en el lote 1-2 de la manzana G-2 Programa de Vivienda Ttio, distrito de Wanchaq, provincia y departamento del Cusco, inscrito en la Partida Registral Nº P31032763 del Registro de Predios de la Zona Registral Nº X – Sede Cusco, y anotado con CUS Nº 89712, por un plazo de cinco (05) años, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado "Mejoramiento del Servicio de Capacidades Sociales de la Población Vulnerable en el distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco".

Artículo 2°.- La afectación en uso otorgada en el artículo precedente queda condicionada, para que en el plazo de un (01) año, la Municipalidad Distrital de Wanchaq, cumpla con ejecutar el proyecto citado en el artículo que antecede, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada, los cuales serán contados desde que la presente Resolución quede firme.

Artículo 3°.- La Municipalidad Distrital de Wanchaq asume las obligaciones contenidas en el artículo 102º del Decreto Supremo Nº 007-2008-VIVIENDA, es decir, entre otras, está obligada a cumplir con la finalidad para la cual se le otorga la afectación en uso del predio, conservando diligentemente el bien, asumiendo los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; y en caso de verificarse cualquiera de las causales contenidas en el artículo 105º del citado Reglamento, procederá la extinción de la afectación en uso otorgada, asimismo deberá realizar todas las acciones tendentes a la recuperación del predio materia de afectación en uso.

Artículo 4°.- La Zona Registral N° X – Sede Cusco de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, inscribirá la afectación en uso dispuesta en el Artículo 1º de la presente Resolución, en el Registro de Predios correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-

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