



RESOLUCIÓN N° 0291-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de marzo del 2021

VISTO:

Visto el Expediente n.º 179-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC**, representada por su Alcalde Guillermo Elvis Pómez Cano, mediante el cual solicita la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 2 782,26 m², ubicado a la altura del Km 3 de la Av. Paúl Poblet Lind, CPR Guayabo, Zona 3 CPRs Unidos, distrito de Pachacámac, provincia y departamento de Lima (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante el “TUO de la Ley”), su reglamento^[2] y modificatorias (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^[3] (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, mediante Oficio n.º 045-2021-MDP/A presentado el 11 de febrero de 2021 [(S.I. n.º 03771-2021), folio 1] presentado a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC** (en adelante “la administrada”), representada por su Alcalde Guillermo Elvis Pómez Cano, solicita a esta Superintendencia la afectación en uso de “el predio” para ejecutar el proyecto de la Base de Serenazgo en el CPR Guayabo, Zona 3 CPRs Unidos, distrito de Pachacámac, provincia y departamento de Lima. Para tal efecto presentó: **a)** plan conceptual (folio 2 y 3); **b)** memoria descriptiva (folio 4); **c)** plano de ubicación y localización (folio 5); **d)** plano perimétrico (folio 5); **e)** plano de distribución general (folio 6); y, **f)** plano módulo de vigilancia (folio 6).
4. Que, el procedimiento de afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 97º de “el Reglamento”, el cual prescribe que “*por la afectación 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*”.
5. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la afectación en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 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”, aprobada mediante Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución n.º 047-2016/SBN (en adelante “la Directiva”).
6. Que, por su parte, el artículo 32º de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y de aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, de lo señalado en los numerales 2.5 y 3.5 de “la Directiva”, tenemos que **la afectación en uso se constituye sobre predios de libre disponibilidad que se encuentren inscritos a favor del Estado**, debiendo tenerse en cuenta para tal efecto su condición jurídica y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.

7. Que, asimismo, el numeral 3.4 de la citada directiva establece que recibida la solicitud, la entidad pública propietaria o administradora del predio, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y de ser necesario requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o presentación de documentos complementarios a los presentados, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la solicitud.

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa **en primer orden, la titularidad del predio**, que sea propiedad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; **en segundo orden, la libre disponibilidad de éste**, y **en tercer orden, la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

9. Que, como parte de la etapa de calificación, se procedió a evaluar en gabinete la solicitud presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 00394-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2021 (folios 7 al 10), aclarado mediante Informe Preliminar n.º 00704-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2021 (folios 12 y 13) y Plano Diagnóstico n.º 0597-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de marzo de 2021 (folio 14), mediante los cuales se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” ha presentado plano perimétrico ubicación, en datum WGS84 y datum PSAD56, zona 18 sur, cuyo polígono describe un área gráfica de 2 782,29 m², cabe precisar que, existe congruencia o coincidencia entre el área solicitada y el área graficada; **ii)** del análisis de la base gráfica referencial de SUNARP se observó que parte (un área aproximada de 54,59 m²) de “el predio” recae sobre la poligonal del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 07026097 del Registro de Predios de Lima (folios 15 al 23), siendo que la citada partida fue cerrada y acumulada al Tomo 1718 de Fojas 151, Asiento 53 con continuación en la partida n.º 07023865 del Registro de Predios de Lima (folios 24 al 40); mientras que el área restante se encontraría sobre área sin inscripción; **iii)** consultada la base gráfica de los Expedientes en Trámite del Procedimiento de Primera Inscripción de Dominio, se verificó que “el predio” se superpone en un área de 2 718,59 m² (representada el 97,71% de “el predio”) con el expediente n.º 1279-2019/SBNSDAPE, en el que se viene evaluando la primera inscripción de dominio a favor del Estado respecto a un área mayor; **iv)** del área de “el predio” (2 782,26 m²), quedaría libre de inscripción un área de 7,35 m² que colinda con la Av. Malásquez Chacaltana, por lo que, se ha visto por conveniente que dicha área (7,35 m²) se redimensione al polígono del expediente n.º 1279-2019/SBN-SDAPE en trámite, a afectos de no dejar área libre; **v)** revisada la base gráfica geoportada SIGDA se advirtió que un área de 792,32 m² (representada el 28.48% de “el predio”) se encuentra sobre el tramo Xauxa – Pachacamac del camino Qhapaq_Nan; **vi)** revisado el portal web <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/> se advirtió que “el predio” está dentro de derecho minero denominado “Fátima Primera” con Código n.º 11025852X01 cuyo titular es Unión Andina De Cementos S.A.A.- UNACEM S.A.A.; **vii)** revisado el portal web <https://geo.serfor.gob.pe/visor/> se advirtió que parte de “el predio” recae sobre el Ecosistema Frágil Lúcumo^[4]; **viii)** “el predio” se encuentra dentro de la zonificación Protección y Tratamiento Especial (PTE) de acuerdo al Plano aprobado por Ordenanza n.º 1146-MML publicada el 20-06-08; **ix)** “la administrada” no presentó el Certificado de Zonificación y Vías o Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorio; y, **x)** de acuerdo a la imagen del Google Earth de fecha 30 de febrero de 2020, “el predio” sería un terreno eriazos sin ocupaciones, asimismo, consultados los diferentes visores se advirtió que “el predio” se encuentra colindante a la vía denominada Avenida Malásquez Chacaltana, sin embargo, según “la administrada” la vía se denomina Av. Paúl Poblet Lind, por lo cual, en su oportunidad se recomienda verificar el derecho de vía con el MTC.

10. Que, conforme al Plano Diagnóstico n.º 0597-2021/SBN-DGPE-SDAPE, se ha determinado que el área de 54,59 m² que forma parte de “el predio” recae sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 07026097 del Registro de Predios de Lima (partida cerrada), cuya partida registral fue acumulada por su propietaria (Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural) al Tomo 1718 de Fojas 151, Asiento 53 (folios 15 y 37), con continuación en la partida n.º 07023865 del Registro de Predios de Lima (anotada CUS Provisional n.º 126527); siendo que en el Asiento C00001 de la partida n.º 07023865 (folio 39) obra inscrito que: *“A solicitud de COFOPRI (...); se transfiere la titularidad del predio inscrito en la partida correspondiente a parte del Sector La Mejorada y El Monte Anexo, ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (asume titularidad por razones operativas), de conformidad con lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1089 concordante con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA – Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios rústicos y tierras eriazas habilitadas”*.

11. Que, en atención a lo expuesto, esta Superintendencia no tiene competencia para autorizar el pedido de “la administrada” respecto al área de 54,59 m² inscrita en la partida n.º 07023865 del Registro de Predios de Lima.

12. Que, por otro lado, corresponde tener presente el quinto párrafo del numeral 3.5 de “la Directiva”, de acuerdo a la cual, si el predio es de libre disponibilidad y se encuentra pendiente la inscripción registral del dominio a favor del Estado o de la entidad propietaria, previamente debe efectuarse la referida inscripción; es decir, es necesario el saneamiento previo.

13. Que, en el presente caso tenemos que de acuerdo al Plano Diagnóstico n.º 0597-2021/SBN-DGPE-SDAPE, el área restante (área de 2 725,94 m²) se encuentra sin inscripción registral, por lo que no se puede aprobar ningún acto de administración en la medida que no existe inscripción a favor del Estado, por ende, no se encuentra dentro del supuesto establecido en el marco legal citado en el considerando precedente.

14. Que, sin perjuicio de ello, de la evaluación técnica se advierte que la primera inscripción de dominio a favor del Estado del área total de 2 725,94 m², se está evaluando en el expediente n.º 1279-2019/SBNSDAPE, al haberse determinado la conveniencia de redimensionar el área de 7,35 m² al citado expediente. Asimismo, es necesario precisar que el procedimiento de primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no a un pedido de parte.

15. Que, en virtud de lo expuesto, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, el “TUO de la Ley n.º 27444”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y los Informes Técnicos Legales n.ºs 0345 y 0346.-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo de 2021 (folios 42 al 44 y 45 al 47, respectivamente).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de afectación en uso presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC**, representada por su Alcalde Guillermo Elvis Pómez Cano, en virtud a los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Comuníquese, publíquese en el portal web de la SBN y archívese.-

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º. 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

[4] Se debe precisar que respecto a las áreas que tienen una calificación especial, en su oportunidad, como parte del procedimiento de afectación en uso, se procederá conforme lo establece el numeral 3.5 de "la Directiva":

"3.5 Evaluación de libre disponibilidad del predio y saneamiento previo

Con la información proporcionada por el administrado, previa inspección técnica, se procederá a verificar que el predio solicitado sea de libre disponibilidad, **debiendo tener en cuenta para tal efecto la condición jurídica del predio y su no inclusión dentro de un régimen legal especial para la administración o disposición del mismo.**

(...)" [Subrayado es nuestro]