



RESOLUCIÓN N° 384-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de junio de 2016

VISTO:



El Expediente N° 797-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO “DANIEL ALCIDES CARRIÓN”**, representado por María Filiberta Melgarejo Guardia, mediante la cual peticona la **DESAFECTACIÓN** de las manzanas “D1” hasta la “D15” del Asentamiento Humano “Daniel Alcides Carrión”, ubicadas en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao y departamento de Lima, inscritas en las Partidas Registrales N° 70549276 y N° 70260409 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao - Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 87497 y N° 14827, respectivamente, en adelante “los predios”; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 26 de agosto de 2015 (S.I. N° 19885-2015), el **ASENTAMIENTO HUMANO “DANIEL ALCIDES CARRIÓN”**, representado por María Filiberta Melgarejo Guardia, en adelante (“la asociación”), peticona la desafectación de “los predios”, con la finalidad de que el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL (en adelante “SEDAPAL”) instale los

servicios básicos de agua y desagüe (fojas 1). Para tal efecto adjunta -entre otros- los siguientes documentos: **1)** copia simple de la Resolución Directoral del 16 de abril de 2015, expedida por Víctor Pomar Calderón, Vicealmirante Director General de Capitanías y Guardacostas (fojas 10 y 11); **2)** copia simple de la Resolución Gerencial N° 665-2015-MPC-GGAH del 20 de agosto de 2015 (fojas 12); **3)** copia simple del Documento Nacional de Identidad de María Filiberta Melgarejo Guardia (fojas 13); **4)** Padrón de Moradores de la Mz. D4 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 14 a 29); **5)** Padrón de Moradores de la Mz. D6 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 30 a 44); **6)** Padrón de Moradores de la Mz. D5 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 45 a 53); **7)** Padrón de Moradores de la Mz. D3 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 54 a 76); **8)** Padrón de Moradores de la Mz. D1 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 77); **9)** Padrón de Moradores de la Mz. D2 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 78); **10)** Padrón de Moradores de la Mz. D8 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 79); **11)** Padrón de Moradores de la Mz. D9 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 80); **12)** Padrón de Moradores de la Mz. D10 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 81); **13)** Padrón de Moradores de la Mz. D11 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 82); **14)** Padrón de Moradores de la Mz. D12 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 83); **15)** Padrón de Moradores de la Mz. D13 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 84); **16)** Padrón de Moradores de la Mz. D14 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 85); y, **17)** Padrón de Moradores de la Mz. D15 del AA.HH. "Daniel Alcides Carrión" (fojas 86).



4. Que, el procedimiento de desafectación se encuentra regulado en el artículo 43° de "el Reglamento", el cual prescribe que "la desafectación de un bien de dominio público, al dominio privado del Estado procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias. Excepcionalmente, a solicitud de la entidad previo informe sustentatorio, la SBN procederá a aprobar la desafectación de los predios de dominio público (...)"



5. Que, sobre el particular, SARA CCOPA ALMERCO¹ ha señalado que "(...) la desafectación requerirá siempre de un acto formal que la declare, ella no puede resultar del propio hecho o por el hecho que la cosa se haga imposible para el destino público del dominio; una calle no dejará de pertenecer al dominio público por el hecho de su inutilidad pues es necesario además en todo caso para que valga como desafectación que emane de una declaración, la misma que deberá ser regular y legalmente ordenada; realmente sin ella la palabra imprescriptibilidad del dominio público sería una palabra hueca o sin sentido".



6. Que, en relación a la competencia sobre la Zona de Dominio Restringido, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, es la entidad competente para adjudicar y otorgar derechos, previa desafectación, en la Zona de Dominio Restringido, así como para supervisar el carácter inalienable e imprescriptible de la Zona de Playa Protegida² e inmatriculación de dicha zona en el Registro de Predios a favor del Estado representado por la SBN, conforme a lo establecido por el artículo 11° del Reglamento de la Ley N° 26856, los artículos 1° y 2° del Decreto Supremo N° 010-2008-VIVIENDA y los artículos 39° y 44° de "el Reglamento".

¹ Ccopa Almerco, Sara. "El Dominio Público, su Desafectación". Tesis para optar el grado de Magister en Derecho con Mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Pg. 88.

² Artículo 8° del Reglamento de la Ley N° 26856, aprobado mediante Decreto Supremo N° 050-2006-EF

"Artículo 8° Zona de Playa Protegida.- Para efectos del presente Reglamento se entenderá por "zona de playa protegida" a la extensión superficial que comprende tanto el área de playa definida en el artículo 2 del presente Reglamento como a la zona de dominio restringido definida en el artículo 4 del mismo"



RESOLUCIÓN N° 384-2016/SBN-DGPE-SDDI

7. Que, de acuerdo a la información proporcionada por “la asociación”, mediante Informe de Brigada N° 1677-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2015 (fojas 87 a 89), se efectuó la calificación técnica correspondiente, concluyéndose lo siguiente:

“(...)

4.1. Comparado “el predio”, con la Base Única SBN que obra en esta Superintendencia, éste se visualiza gráficamente de la siguiente manera:

- Las Mz D12 y D13, se encuentra parcialmente superpuesto con áreas de mayor extensión, inscritas a favor del Estado representada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 70549276, N° 70260409 del Registro de Predios del Callao, con Registro SINABIP N° 4638, N° 1744 del Libro del Callao y Registro CUS N° 87497 , N° 14827 respectivamente.
- Las Mz D2, D4, D5, D6, D7, se encuentra parcialmente superpuesto con área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 70260409 del Registro de Predios del Callao, con Registro SINABIP N° 1744 del Libro del Callao y Registro CUS N° 14827.
- Las Mz D1, D3, D8, D9, D10, D11, D14, D15, se encuentra totalmente superpuesto con área de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida Registral N° 70260409 del Registro de Predios del Callao, con Registro SINABIP N° 1744 del Libro del Callao y Registro CUS N° 14827.

3.1 Comparado “el predio” con la Base Grafica de S.I que obra en esta Superintendencia, éste se visualiza de la siguiente manera:

- Las Mz D12 y D13, se encuentra parcialmente superpuesto con áreas de mayor extensión con la S.I N° 06707-2013_3.
- Las Mz D2, D4, D5, D6, D7, se encuentra parcialmente superpuesto con áreas de mayor extensión con la S.I N° 14239-2014.
- Las Mz D1, D3, D8, D9, D10, D11, D14, D15, se encuentra totalmente superpuesto con área de mayor extensión con la S.I N° 04801-2014 y la S.I N° 17342-2009.

4.2. Revisando el plano de zonificación del plan del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 000068 y publicada el 30.12.10, “el predio” se encuentra totalmente en un área denominada Zona de Reglamentación Especial con Problemas de Hacinamientos, Seguridad Física y con Programas Integrales de Renovación Urbana – ZRE3.

4.3. De acuerdo con otras bases gráficas que obran en esta Superintendencia, “el predio”, no se encuentra superpuesto con restos arqueológicos, concesión minera, áreas naturales protegidas, ni con comunidades campesinas.

4.4. Mediante la copia adjuntada por “el administrado” de la Resolución Directoral N° 0339-2015.MGP/DGCG emitida por la Dirección General de Capitanía Y Guardacostas deja constancia que “el predio” no se encuentra dentro de los primeros cincuenta metros medidos a partir de la Línea de más Alta Marea (LAM) denominada Zona de Playa; esta información se corrobora superponiendo las LAM de los planos L-8 y L-9 de fecha febrero 2008 que se encuentra en las bases graficas que cuenta esta Superintendencia y se observa que efectivamente “el predio” no se encuentra en la Zona de Playa.

4.5. Mediante el plano diagnóstico N° 4775-2015/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2015, se advierte que las Mz. D1, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14 y D15 se superpone en su totalidad en la Zona de Dominio Restringido; mientras que las



Mz. D2, D3, D4, D5, D6 y D7 se superponen parcialmente a la Zona de Dominio Restringido.

- 4.6. Revisando la información satelital de fecha de 2015, 2011, 2009 y 2005, 2002 proveída por el software Google Earth Pro, podemos identificar que "el predio" se ubica en una zona hidromórfica o humedales debido a la cercanía a la ribera marítima, donde ha ido disminuyendo la napa freática superficial con el paso de los años haciendo inestable el suelo ante la ocurrencia de fenómenos naturales para cualquier tipo de vivienda.

(...)"

8. Que, conforme se desprende del informe citado en el considerando precedente, las manzanas del Asentamiento Humano "Daniel Alcides Carrión", materia de análisis, se encuentran superpuestas, algunas de forma parcial y otras de forma total con la Zona de Dominio Restringido; en ese sentido, la entidad competente para otorgar derechos reales sobre los mismos es la SBN.

9. Que, al respecto, en atención a una consulta formulada por "SEDAPAL" la Dirección de Normas y Registro ha emitido opinión sobre factibilidad otorgar servicios básicos a predios ubicados en Zona de Dominio Restringido, mediante el Informe N° 120-2015/SBN-DNR-SDNC del 30 de julio del 2015, concluyendo lo siguiente:



"(...)

1. Las Manzanas D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14 y D15 del Asentamiento Humano Daniel Alcides Carrión, ubicado en el distrito y provincia Constitucional del Callao, se encuentran ubicadas, algunas de forma parcial, y otras de forma total, en la Zona de Dominio Restringido - ZDR, zona sobre la cual es competente la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).
2. Si los predios antes mencionados se encuentran en proceso de formalización a cargo de COFOPRI, cumpliendo con los requisitos respectivos (posesión anterior al 31-12-2004), pueden ser formalizados a favor de los poseedores, sin necesidad de la intervención de la SBN, de acuerdo con el Decreto Supremo N° 021-2000-MTC, y por tanto, también será factible el otorgamiento de servicios de saneamiento.
3. Si los predios no cumplen con los requisitos de formalización, entonces se trata de áreas de la Zona de Dominio Restringido, cuya regla es de ser destinados al uso libre de la población (artículo 3° de la Ley N° 28685); por lo tanto, no pueden otorgarse permisos y autorizaciones para la instalación de servicios en dichas áreas (artículo 11° del Reglamento de la Ley N° 26856).

(...)"

10. Que, en atención al informe citado en el considerando precedente, mediante Oficio N° 255-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2016, se consultó al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante "COFOPRI") si viene programando o ha iniciado algún procedimiento de formalización respecto de "los predios", que se encuentra ocupado por "la Asociación" (fojas 108).

11. Que, mediante Oficio N° 784-2016/SBN-DGPE-SDDI del 1 de abril de 2016, se reiteró la consulta efectuada mediante el Oficio N° 255-2016/SBN-DGPE-SDDI del 8 de febrero de 2016 a "COFOPRI" (fojas 109).

12. Que, en atención a la consulta efectuada mediante Oficio N° 0948-2016/COFOPRI/SG del 11 de mayo de 2016 (fojas 110), COFORPI informó lo siguiente:

"(...)

El AH. Daniel Alcides Carrión no ha sido formalizado por COFOPRI sino fue formalizado íntegramente por la Municipalidad Provincial del Callao entre noviembre y diciembre de 1997 y el resto de la ampliación, es decir, las Mz. D1, D8, D9, D10, el 67% restante de la Mz. D11 y D12, D13, D14 y D15 no existían a la referida fecha





RESOLUCIÓN N° 384-2016/SBN-DGPE-SDDI

de formalización realizada por la Municipalidad Provincial del Callao, pues son incluso posteriores al 31 de diciembre del 2004. En ese sentido, COFOPRI solo puede formalizar posesiones informales sobre terrenos del Estado a dicha fecha, por lo que sólo podría analizar las manzanas que sí cumplen con la antigüedad; sin embargo, también COFOPRI debe analizar otros aspectos como el hecho que el suelo es un relleno, etc. y aspectos de zonas ribereñas, por lo que algunas manzanas de las que sí cumplen con antigüedad, estarían afectadas por la Zona de Dominio Restringido, que impedirían la formalización conjunta de las que cumplen con la antigüedad, por lo que para continuar con el trámite de formalización, tendría que ser desafectado la Zona de Dominio Restringido por parte de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN; y el área de vías invadidas en el Código del Predio Matriz N° P01169979, por parte de las Mz. D2, D4, D5, D6 y D7, se tienen que verificar su posible superposición y desafectación por la Municipalidad Provincial del Callao.

En ese orden de ideas, no sería aplicable el citado Decreto Supremo N° 021-2000-MTC (mediante el cual desafectan zonas de dominio restringido a que se refiere la Ley N° 26856, ocupadas por posesiones informales donde COFOPRI haya asumido competencia, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC, y el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC); es decir, entre otros requisitos, que se ejerza posesión con anterioridad al 31 de diciembre del 2004; por lo que solo cumplirían las Mz. D2, D3, D4, D5, D6, y D7 también ocupan vías. En ese sentido, no sería formalizable por COFOPRI las Manzanas D1 hasta la D15 de la Ampliación del AH. Daniel Alcides Carrión.

(...)

13. Que, de acuerdo al Informe N° 120-2015/SBN-DNR-SDNC del 30 de julio del 2015, en el caso de los predios que se encuentran dentro de un proceso de formalización a cargo de COFOPRI, mediante Decreto Supremo N° 021-2000-MTC se autorizó a desafectar las Zonas de Dominio Restringido que se encuentren ocupadas por posesiones informales y estén siendo trabajadas por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, es decir, que se encuentren incluidas dentro del Programa de Formalización de la Propiedad que ejecuta COFOPRI, cumpliendo los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, entre los cuales está que la posesión sea anterior al 31-12-2004.

14. Que, siendo que “COFOPRI” ha indicado que no se encuentran comprendidas en el proceso de formalización las Manzanas D1 hasta la D15 de la Ampliación del Asentamiento Humano “Daniel Alcides Carrión”, por haber entrado en posesión con fecha posterior al 31 de diciembre de 2004, entonces no resulta aplicable el Decreto Supremo N° 021-2000-MTC, debiendo declararse improcedente su pedido.

15. Que, en consecuencia, para proceder con la desafectación de la Zona de Dominio Restringido se deberá cumplir con alguno de los supuestos regulados en el artículo 18° del Reglamento de la Ley N° 26856, el cual prescribe lo siguiente:

(...)



Artículo 18.- Causales de desafectación y adjudicación

La adjudicación en propiedad o el otorgamiento de otros derechos que impliquen la ocupación y uso exclusivo de terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio restringido, previa desafectación de los mismos, sólo procederá cuando la adjudicación del terreno sea solicitada para alguno de los siguientes fines:

- a) La ejecución de proyectos para fines turísticos y recreacionales, así como para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana de carácter residencial, recreacional con vivienda tipo club o vivienda temporal o vacacional de playa.
- b) La ejecución de obras de infraestructura pública o privada llevadas a cabo por particulares que permitan brindar servicios vinculados con el uso de la zona de playa protegida o con las actividades económicas derivadas o complementarias de aquellas que son propias del litoral.

Cuando la adjudicación, previa desafectación, sea solicitada por un particular se deberá contar con el pronunciamiento previo de la Municipalidad Provincial y Distrital del lugar con respecto a las previsiones contenidas en sus Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, según corresponda, respecto de las vías de acceso a la playa que, en su oportunidad, deberán ejecutarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley y las disposiciones del presente Reglamento.

(...)"



16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección derivar el presente expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, la Ley del Procedimiento Administrativo, Ley N° 27444; y los Informes Técnico Legales N°s 429-2016/SBN-DGPE-SDDI y 430-2016/SBN-DGPE-SDDI del 30 de junio de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN** presentada por el **ASENTAMIENTO HUMANO "DANIEL ALCIDES CARRIÓN"**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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

TERCERO.- Derivar el expediente, una vez consentida la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese y comuníquese.-

CRS/SAC-JECC
P.O.I. 5.2.4.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES