



RESOLUCIÓN N° 0315-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de marzo del 2021

VISTO:

Visto el Expediente n.º 217-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC**, representada por el Ing. Luis Pedro Lozano Cueva en su calidad de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, mediante el cual solicita la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 2 000,17 m², ubicado en el Lote 1, Manzana 50G, Parcela Villa Poeta II del Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela B, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03200243 del Registro de Predios 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 016-2021-MDP/GDU presentado el 23 de febrero de 2021 [(S.I. n.º 04511-2021), 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 el Ing. Luis Pedro Lozano Cueva en su calidad de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, solicita a esta Superintendencia la afectación en uso de “el predio” para ser destinado a uso común, debido a que tiene varios planes de proyectos en beneficio de los moradores de la zona, como por ejemplo, se ha proyectado la construcción de un Palacio Municipal que será realizado en etapas, de acuerdo a sus posibilidades económicas en un plazo de máximo de quince años. Para tal efecto presentó: **a)** memoria descriptiva (folio 2); **b)** plano perimétrico (folio 3); **c)** plano de ubicación y localización (folio 3); y, **d)** copia del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 125-2021-MDP/DGU-SGPUC del 22 de febrero de 2021 (folio 4).
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, 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**.

8. 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 00507-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de febrero de 2021 (folios 5 al 8), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la digitación e ingreso de coordenadas según el cuadro de datos técnicos en Datum WGS 84 Zona 18 Sur descritos en el plano perimétrico y la memoria descriptiva anexados a la solicitud, se ha obtenido un área de 2 000,17 m² (“el predio”), mientras que de la digitación e ingreso de coordenadas según cuadro de datos técnicos en Datum PSAD 56 Zona 18 Sur descritos en el plano perimétrico y la memoria descriptiva anexados a la solicitud, se ha obtenido un área de 1 999,95 m², existiendo diferencia entre el área obtenida en los diferentes Datums, sin embargo, conforme a lo que establece la normatividad, se ha considerado el polígono obtenido en el Datum WGS 84 para la presente evaluación; **ii)** del análisis con la Base Gráfica Única de predios del Estado se observó que “el predio” recae sobre el predio inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida n.º P03093233 del Registro de Predios de Lima (folios 12 y 13) y anotado con CUS n.º 134536; **iii)** del análisis de la base gráfica referencial de SUNARP se observó que “el predio” recae sobre el predio inscrito a favor del Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida n.º P03200243 del Registro de Predios de Lima (folios 8 y 9); **iv)** revisado el portal web <https://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/> se advirtió que En la pestaña Áreas Restringidas se visualiza que “el predio” estaría sobre Zona Urbana, nombre: Lima Metropolitana; **v)** “la administrada” presentó el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.º 125-2021-MDP/DGU-SGPUC que indica que cuenta con zonificación OU – Otros Usos; **vi)** “la administrada” no presentó el expediente del proyecto ni el plan conceptual o idea de proyecto; y, **vi)** de acuerdo a la imagen del Google Earth de fecha 31 de octubre de 2019, “el predio” recae parcialmente sobre una cancha de fútbol.

9. Que, en atención a lo expuesto en el Informe Preliminar n.º 00507-2021/SBN-DGPE-SDAPE, es necesario precisar que la partida n.º P03093233 del Registro de Predios de Lima (folios 12 y 13) y anotado con CUS n.º 134536, corresponde a un predio matriz, el cual es el antecedente registral del predio individual inscrito en la partida n.º P03200243 del Registro de Predios de Lima (folios 8 y 9), por lo tanto, se colige “el predio” materia de solicitud forma parte del predio individual inscrito en la partida n.º P03200243 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, en el Asiento 00073 de la partida n.º P03093233 del Registro de Predios de Lima (Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela B - Parcela Villa Poeta II) obra inscrita la modificación del plano de trazado y lotización, así como la modificación del Cuadro General de Distribución de Áreas en el que obra el uso de “área de reserva y circulación” con un área actual de 521 654,55 m².

10. Que, el predio de 32 142,40 m², ubicado en el Lote 1, Manzana 50G, Parcela Villa Poeta II del Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez – Parcela B, distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03200243 del Registro de Predios de Lima, tiene el uso de “**área reservada**” y tiene como titular registral al Estado representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

11. Que, respecto al “área reservada” es necesario tener presente lo dispuesto en la Segunda Disposición Complementario Final del Reglamento de la Ley n.º 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, aprobado con Decreto Supremo n.º 005-2019-VIVIENDA, el cual establece:

“Segunda.- Tratamiento de áreas reservadas

Las áreas que se hayan consignado como reservadas en los planos de trazado y lotización, serán tratadas conforme a las siguientes reglas:

a) Si se determina que la ocupación es hasta el 31 de diciembre de 2004, COFOPRI ejecuta todas las acciones necesarias para la culminación del proceso de formalización correspondiente.

b) Si se determina que la ocupación se constituyó entre el 1 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, se declara la conclusión del proceso de formalización, disponiendo que se incluya en el Programa de Adjudicación de Lotes correspondiente.

c) De no contar con ocupación, se emite el instrumento respectivo y se inscribe a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN o el respectivo Gobierno Regional con funciones transferidas.

Para tal efecto, COFOPRI emite las resoluciones correspondientes para su inscripción en el Registro de Predios”.

12. Que, asimismo, es necesario tener presente que el artículo 4° de la Ley n.° 31056, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21 de octubre de 2020, modificó el numeral 3.1 del artículo 3° de la Ley n.° 28687, “Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos”, el cual quedó redactado en los siguientes términos:

“Artículo 3.- Ámbito de aplicación

3.1 La presente ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015. Compréndese en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por norma específica que no estuviesen formalizados o estén en abandono”.

13. Que, en dicho contexto, cabe tener en cuenta que “el predio” recae parcialmente sobre una cancha de fútbol de acuerdo a la imagen del Google Earth de fecha 31 de octubre de 2019, conforme se advierte en el Informe Preliminar n.° 00507-2021/SBN-DGPE-SDAPE; asimismo, del contenido de la partida n.° P03200243 del Registro de Predios de Lima se advierte que “el predio” es un área reservada, respecto del cual **COFOPRI ostenta la calidad de titular registral, por ende, esta Superintendencia no puede aprobar ningún acto de administración sobre el mismo.**

14. Que, por otro lado, cabe precisar que en el artículo VII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley n.° 27972 se establece que: “El gobierno en sus distintos niveles se ejerce dentro de su jurisdicción, evitando la duplicidad y superposición de funciones, con criterio de concurrencia y preeminencia del interés público”, asimismo, en el artículo 3° del citado marco legal se señala que las municipalidades se clasifican en función a su jurisdicción, entre otros, en municipalidad distrital, sobre el territorio del distrito.

15. Que, en el presente caso, se deja constancia que el pedido de “la administrada” es respecto a parte del predio inscrito en la partida n.° P03200243 del Registro de Predios de Lima, cuya ubicación obra inscrita en el distrito de Villa María del Triunfo y no en el de Pachacamac como se indica en la solicitud y en los documentos presentados por “la administrada”, por lo que, en el presente caso no nos estamos pronunciando respecto a si “el predio” se encuentra en “Área de Controversia Territorial”, ya que para realizar dicha afirmación se tendría que solicitar el pronunciamiento de la autoridad competente de acuerdo al Reglamento de la Ley n.° 27795 “Ley de Demarcación y Organización Territorial”, aprobado con Decreto Supremo n.° 191-2020-PCM.

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

17. Que, por otro lado, se debe poner en conocimiento de la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI para que procedan conforme a las atribuciones de su competencia; así como a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que procedan conforme a sus atribuciones de conformidad con el “ROF de la SBN”.

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.° 27444”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 0395-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de marzo de 2021 (folios 14 al 16).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de afectación en uso presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACÁMAC**, representada por el Ing. Luis Pedro Lozano Cueva en su calidad de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, en virtud a los argumentos expuestos

en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto al Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI para que procedan conforme a sus atribuciones.

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

CUARTO.- 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.