



RESOLUCIÓN N° 1085-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de noviembre del 2021

VISTO:

El Expediente N° 905-2021/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHACLACAYO**, representado por su alcalde Manuel Javier Campos Sologuren, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 1 056,73 m², ubicado en el distrito de Chaclacayo, provincia de Lima y departamento de Lima (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019/VIVIENDA (en adelante "TUO de la Ley"), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento").
- 2.- Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante "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° 110-2021-ALC/MDCH presentado el 4 de agosto de 2021 [(S.I. N° 19963-2021), folio 01] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHACLACAYO** (en adelante "el administrado"), representada por su alcalde Manuel Javier Campos Sologuren, solicitó la afectación en uso de un área de 1 056,73 m², ubicada en el distrito de Chaclacayo, provincia de Lima y departamento de Lima, para la ejecución del proyecto denominado "Construcción de Cerco Perimétrico del Reservorio de Agua en la Agrupación Vecinal La Estrella, al Sur en la Cooperativa La Floresta, por el Oeste con 9 de Noviembre y Huascata", en virtud de la Directiva N° 005-2011-SBN. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Formato Referencial N° 1: Solicitud de afectación en uso; **ii)** Formato Referencial N° 2: Plan Conceptual o idea de proyecto; **iii)** Plano Perimétrico (Lámina P-1) - Plano de Ubicación y Localización (Lámina U-1); y, **iv)** Memoria Descriptiva.
- 4.- Que, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de "el Reglamento", habiéndose dispuesto en el artículo 151° que por la afectación en uso se otorga a una entidad el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de "el Reglamento").

5.- Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que 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”, aprobada mediante Resolución N° 050-2011/SBN y modificada mediante Resolución N° 047-2016/SBN (en adelante “la Directiva”), se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento” vigente. Por otro lado, el artículo 136° de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1, artículo 136° de “el Reglamento”), para lo cual requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2, artículo 136° de “el Reglamento”).

6.- Que, por su parte, el numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76° del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares **requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios** del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el **derecho de propiedad del Estado** o de la entidad sobre el predio, así como la **libre disponibilidad del mismo**.

7.- Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos del procedimiento**.

8.- Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “el administrado”, 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° 02269-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de agosto de 2021 (folio 15), en el cual se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “el predio” (1 056,73 m²) no se encontraría inscrito en el Registro de Predios según la consulta al Geocatastro y el visor Sunarp (información referencial); **ii)** revisada la página web <https://www.im.p.gob.pe/> se advirtió que “el predio” cuenta con zonificación RDM, lo cual coincide con el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°027-2021-SGPUCHE-GDU/MDCH presentado por el “el administrado”; **iii)** revisado el geoportel del GEOLLAQTA se advirtió que “el predio” recae sobre dos áreas graficadas; sin embargo, estas no cuentan con Código de Predio; **iv)** de acuerdo a la imagen satelital Google Earth, de fecha 22 de enero de 2021, “el predio” recae en aproximadamente 200 m² (18.93%) sobre un tanque de agua, mientras que el área restante se encuentra desocupada, asimismo, se observó que “el predio” se encuentra en una ladera de cerro; **v)** “el administrado” presentó el Plano Perimétrico - Ubicación y Memoria Descriptiva que contiene únicamente información técnica en coordenadas UTM Datum PSAD56; por lo que no se cumplió con los requisitos técnicos exigidos en “el Reglamento”.

9.- Que, de acuerdo al Informe Preliminar N° 02269-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” no se encontraría inscrito en el Registro de Predios, por lo que se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 76° de “el Reglamento”, el cual se señala lo siguiente:

“Artículo 76.- Inscripción del derecho de propiedad previo a los actos de administración o disposición

76.1 Todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente.

76.2 Los actos de administración o disposición a favor de entidades, a solicitud de éstas, pueden ser otorgados antes que culmine la inscripción registral del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad otorgante, bajo los supuestos y condiciones siguientes:

a) La entidad otorgante acredite el derecho de propiedad que le asiste.

b) Los predios sean requeridos para ser destinados a proyectos de inversión pública.

c) La entidad otorgante se comprometa a concluir el saneamiento registral respectivo o trasladar dicha obligación a la entidad adquirente”.

10.- Que, asimismo, concordante con ello tenemos que el quinto párrafo del numeral 3.5 de “la Directiva”, señala que *“[s]i 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, de los marcos legales citados se colige que la regla es que para aprobar un acto de administración a favor de una entidad pública, el predio estatal debe estar previamente saneado, siendo la excepción aprobar dicho acto respecto a un predio estatal no inscrito, en cuyo caso deben concurrir los tres supuestos y condiciones señalados en el numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento”.

11.- Que, en el presente caso tenemos que de acuerdo al Informe Preliminar N° 02269-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “el predio” se encuentra sin inscripción registral, siendo que, a fin de determinar la propiedad del Estado respecto al mismo, es necesario realizar previamente el procedimiento de primera inscripción de dominio, por lo que, no estamos dentro del supuesto establecido en el numeral 76.2 del artículo 76° de “el Reglamento”.

12.- Que, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso.

13.- Que, sin perjuicio de ello, se evaluará el inicio del procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del Estado de "el predio", de acuerdo a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios a favor del Estado. Asimismo, es necesario precisar que el procedimiento de primera inscripción de dominio es un procedimiento de oficio y no a pedido de parte, conforme a lo regulado por el artículo 18 del "TUO de la Ley".

14.- Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de "el administrado" y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley", "el Reglamento", "el ROF de la SBN", "TUO de la Ley", la Resolución N° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal N°1308-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de noviembre de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de afectación en uso presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHACLACAYO**, representado por su alcalde Manuel Javier Campos Sologuren, 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

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal