



RESOLUCIÓN N° 1119-2021/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de diciembre del 2021

VISTO:

El Expediente n.° 494-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI** representado por el Jefe (e) de la Oficina Zonal Lima – Callao, mediante el cual solicita la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del predio de 6 155,47 m², ubicado en el lote 1, manzana NS 6A, zona S, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° P02209481 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 72306 (en adelante “el predio”), y;

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.° 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47^o y 48^o del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 016-2010-VIVIENDA (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante Oficio n.° 3116-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 24 de mayo de 2019 [S.I. n.° 17024-2019 (foja 01)], Oscar Alfonso Tarazona Yabar, Jefe (e) de la Oficina Zonal Lima – Callao del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (en adelante “COFOPRI”), solicitó la desafectación administrativa del “predio” para posterior implementación de un Programa de Adjudicación (PAL), de conformidad con lo dispuesto por el numeral 2.2 del artículo 2° del “Decreto Legislativo n.° 1202”, que modifica el Decreto Ley n.° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal (en adelante el “D. Leg. n.° 1202”), a favor de los pobladores de la posesión informal “Casa Biohuerto Retama UCV 130 A Zona H”.
3. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 de la primera disposición complementaria transitoria de “el Reglamento”, los procedimientos sobre adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA -como el caso en concreto- se adecuan a las disposiciones establecidas por “el Reglamento” en el estado en que se encuentran, razón por la cual corresponde adecuarlo a “el Reglamento”.

4. Que, el numeral 1) del artículo 56º de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los 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.

5. Que, el inciso 92.1 del artículo 92 de “el Reglamento” prescribe que de manera excepcional y siempre que el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable.

6. Que, por su parte el inciso 92.2 del artículo 92 precisa que la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular, lo cual es plasmado en un informe técnico legal.

7. Que, en relación a la competencia de esta Superintendencia para la aprobación de la desafectación de un bien de dominio público el numeral 92.4 del citado artículo 92, prescribe que la desafectación de un predio de dominio público bajo titularidad o administración del Estado o de una entidad del Gobierno Nacional o de un Gobierno Regional es aprobada por la SBN, mediante resolución; precisando el numeral 92.5 que para su aprobación, la SBN requiere a la entidad o Sector competente del uso del predio, se pronuncie sobre la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público, a través de un informe sustentatorio.

8. Que, asimismo, el artículo 93 señala que la desafectación se inscribe en el Registro de Predios en mérito a la resolución que la aprueba acompañada del plano y la memoria descriptiva, de corresponder, inscribiéndose el derecho de propiedad del predio a favor del Estado, representado por la SBN o por el Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

9. Que, en ese contexto legal, el procedimiento de desafectación administrativa consiste en la *“... declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo (...)”* [1].

10. Que, como parte de la evaluación del presente procedimiento, se procedió a realizar la calificación de la documentación remitida, concluyéndose mediante Informe Preliminar n.º 660-2019/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2019 (fojas 17 al 19), que “el predio”: i) Se encuentra ubicado en el Lote 1 de la Manzana “NS 6A” Tercera Etapa, Zona S del Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º P02209481, registrado en el SINABIP con CUS n.º 72306, constituye un lote de equipamiento urbano destinado a área deportiva (uso deportes), bien de dominio público; ii) En mérito a la Resolución n.º 092-2016/SBN-DGPE-SDAPE del 04.02.2016, se declaró la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad, reasumiendo el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la administración de “el predio”; iii) Según la información consignada en las Fichas Técnicas n.º 571-2018/SBN-DGPE-SDS y n.º 572-2018/SBN-DGPE-SDS con fecha 16.04.2018, se verificó que se encuentra ocupado totalmente por viviendas de material noble que cuentan con servicios de agua, luz y desagüe de manera provisional, asimismo, dicha ocupación corresponde a la “Asociación de Vivienda El Bosque de Huaycán”, que ocupa un área de 1 658,07 m² (26.94% del área total de “el predio”); y, a la “Asociación de Vivienda Casa Biohuerto Las Retamas” que ocupa un área de 4 497,40 m² (73,06% del área total de “el predio”); iv) Se encuentra en una zona con nivel medio de susceptibilidad por movimientos en masa (deslizamientos), dado que es un ámbito que tiene un rango de pendiente de 20° a 30°, según del Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres – SIGRID; y, iv) Se encuentra en ámbito con zonificación Residencial de Densidad Media– RDM, según el plano de zonificación del distrito de Ate, aprobado por Ordenanza n.º 1099 – MML del 30.11.2007.

11. Que, con Oficio n.º 6947-2019-COFOPRI/OZLC presentado el 09 de enero de 2020 [S.I. n.º 00699-2020 (foja 39)], COFOPRI reitera su pedido de desafectación administrativa, señalando que “el predio” viene siendo ocupado por la posesión informal “Casa Biohuerto Retama UCV 130 A Zona H” y la “Asociación de Vivienda El Bosque de Huaycán Zona H”.

12. Que, de la evaluación detallada en el décimo considerando de la presente Resolución, se ha verificado que el “predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a uso deportes, el cual en el procedimiento de formalización a cargo de COFOPRI fue identificado como tal.

13. Que, en relación al PAL, su normativa especial enumera los supuestos en los que tales programas de vivienda no pueden ejecutarse, disponiéndose en el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del “D. Leg. n.° 1202”: “*Los programas de adjudicación de lotes de vivienda no pueden ejecutarse en: (...) g) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda (...)*” (el resaltado es nuestro).

14. Que, en ese orden de ideas, al constituir “el predio” un lote de equipamiento urbano, bien de dominio público, sobre el cual, en virtud de la normativa citada en el considerando anterior, no puede ejecutarse una PAL; corresponde declarar la improcedencia de la solicitud de desafectación impulsada por COFOPRI; debiéndose tener en cuenta además que en virtud de la normativa citada en el considerando quinto de la presente resolución, uno de los requisitos para que proceda excepcionalmente la desafectación administrativa el procedimiento o el otorgamiento del derecho que se pretende otorgar debe ser viable, supuesto que no concurre en el caso en concreto.

15. Que, habiéndose declarado la improcedencia, de la solicitud, se prescinde de la evaluación del Oficio n.° 01699-2021/SBN-DGPE-SDDI del 06 de mayo de 2021 (foja 47), notificado el 06 de mayo de 2021, según cargo de notificación de foja 48, mediante el cual se requirió a COFOPRI el informe técnico legal que sustente la desafectación, así como la ubicación respecto de la zona donde se encuentra “el predio” conforme al Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres – SIGRID, y de ser el caso remita la información emitida por el gobierno local correspondiente; para lo cual se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de la notificación del citado documento, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con el numeral 189.2 del artículo 189 de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el T.U.O. de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, Directiva n.° 006-2014/SBN, Resolución n.° 041-2021/SBN-GG del 13 de mayo de 2021, y el Informe Técnico Legal n.° 1515-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **IMPROCEDENTE** el procedimiento administrativo de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del predio de 6 155,47 m², ubicado en el lote 1, manzana NS 6A, zona S, Pueblo Joven Proyecto Especial Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.° P02209481 del Registro de Predios de la Zona Registral n.° IX – Sede Lima, anotado con CUS n.° 72306, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

POI n.° 18.1.1.17

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

[1] Ccopa Almerco, Sara. “El Dominio Público: su Desafectación”. Tesis para optar el grado de magíster con mención en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto, 2004. P. 82