

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0347-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de abril del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 250-2022/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHANAQUI**, representado por su alcalde Raúl Aliaga Sotomayor, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** del predio de 4 284,80 m², ubicado en el distrito de Pichanaqui, provincia de Chanchamayo, departamento de Junín; inscrito en la partida n.º P42004071 del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo y anotado con el CUS n° 89348 (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 n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1], aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley”) y su Reglamento^[2], aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”).
2. Que, 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 documento s/n presentado el 14 de febrero de 2022 [(S.I. N° 04885-2022), folio 1] a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHANAQUI**, representada por su alcalde Raúl Aliaga Sotomayor (en adelante “la administrada”), solicitó la cesión en uso de “el predio”, para destinarlo al “Creación del Servicio de Recreación en el Centro Poblado Las Palmas – IPOKI (LAS PALMAS) del distrito de Pichanaqui – provincia de Chanchamayo – departamento de Junín”. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** formato referencial n.º 2 del Expediente del Proyecto (folio 2); **ii)** copia simple del plano de ubicación y localización, lamina PU-01 (folio 3) **iii)** copia simple del plano perimetral, lamina PP- 01 (folio 4); **iv)** copia simple de la memoria descriptiva del proyecto (folios 5 al 10); y, **v)** CD-ROM (folio 11).
4. Que, revisada la partida n.º P042004071 del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, se determinó que “el predio” es un lote de equipamiento urbano destinado a “otros usos”, el cual constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2º del Decreto Legislativo n.º 1202; en ese sentido, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar la afectación en uso respecto de los predios de dominio público, de manera excepcional, siempre que la finalidad sea compatible con el uso predeterminado del predio. Por tal motivo, siendo que la finalidad para lo cual se solicita “el predio” es compatible con uso determinado en la partida registral, se encauzó el presente pedido como uno de afectación en uso, de conformidad al numeral 3 del artículo 86º^[4] del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el

Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.º 27444).

5. 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 151º 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”).

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100º y en el numeral 153.4 del artículo 153º de “el Reglamento”, además, las disposiciones de dicho procedimiento se encuentran señaladas en la Directiva n.º DIR-00005-2021/SBN^[5], denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal” aprobado mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”).

7. Que, por otro lado, el artículo 136º 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 136º 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 136º de “el Reglamento”);

8. 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 76º 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**.

9. 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.

10. 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.º 00587-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2022 (folios 12 al 20) modificada por Informe Preliminar n.º 1065-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de abril de 2022 (folio 21), a través de los cuales se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** de la revisión de los documentos técnicos presentados por “el administrado” se obtiene un área de 4 571,14 m², sin embargo, la presente evaluación se realizó sobre el área inscrita en la partida registral correspondiente a “el predio” es decir **4 284,80 m²**; **ii)** de la revisión de la base gráfica de Geocatastro “el predio” recae totalmente sobre la partida n.º P42004071 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º VIII – Sede Huancayo, inscrita a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, con CUS 89348; asimismo, totalmente sobre la partida n.º 11006172 del Registro de Predios de la Zona Registral N.º VIII – Sede Huancayo, inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, con CUS n.º 111939; **iii)** revisado el aplicativo del SINABIP se visualizó que “el predio” inscrito en la partida n.º P42004071 es un lote de equipamiento urbano, destinado a “otros usos” y se encuentra afectado en uso a favor de la Municipalidad del Centro Poblado Las Palmas – IPOKI; y, **iv)** revisado la base gráfica del MTC, se visualizó que “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente con la vía departamental JU-115; y, **v)** de la revisión de la imagen satelital Google Earth se informó que las imágenes visualizadas son borrosas en dicho ámbito.

11. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, se ha determinado que “el predio” recae totalmente sobre la partida n.º P42004071 del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, el cual es un lote de equipamiento urbano (uso: Otros usos), por lo que constituye un bien de dominio público de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo n° 1202. Además, tenemos que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI afectó en uso “el predio” a favor de la Municipalidad del Centro Poblado Las Palmas – IPOKI (la **afectataria**), por un plazo indeterminado, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, precisándose que en caso que el afectatario destine “el predio” a un fin distinto al asignado, la afectación quedará sin efecto, conforme obra inscrita en el asiento 00003 de la citada partida. Adicionalmente, tenemos mediante la Resolución n° 1460-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre de 2019, se inscribió el dominio de “el predio” a favor del Estado representado por esta Superintendencia, conforme obra inscrita en el asiento 00004 de la citada partida registral, **siendo que con dicha inscripción no se ha extinguido la afectación uso, es decir, la Municipalidad del Centro Poblado Las Palmas – IPOKI, tiene la administración de “el predio”, mientras que el Estado representado por esta Superintendencia tiene el dominio.**

12. Que, de acuerdo a lo expuesto, se ha determinado que “el predio” no es de libre disponibilidad, pues sobre el mismo recae un acto de administración de afectación en uso a favor de la Municipalidad del Centro Poblado Las Palmas - IPOKI, el cual, al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, debiendo evaluarse previamente la extinción de la afectación en uso de conformidad al artículo 155° de “el Reglamento”, procedimiento que se inicia de oficio con la inspección técnica intempestiva a través de la unidad orgánica competente de conformidad con el numeral 6.4.1.3 y 6.4.1.4 de “Directiva” o siempre que el afectatario presente su renuncia a la afectación en uso conforme al numeral del 6.4.1 de la precitada directiva.

13. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto, adicionalmente se ha determinado que “el predio” recaería totalmente sobre la partida n.º 11006172 del Registro de Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, inscrito a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural (hoy Ministerio de Agricultura Desarrollo y Riego - MIDAGRI). Al respecto, revisado el aplicativo SINABIP que accede a modo de consulta esta Superintendencia se visualizó que la referida partida se encuentra en condición de “saneamiento” debido a que no se indica áreas ni linderos. Por lo expuesto, existiría duplicidad entre las partidas nros. P42004071 y 11006172, debiéndose evaluar previamente el saneamiento entre dichas partidas, a efectos de proceder a evaluar algún acto de administración.

14. Que, al respecto, tenemos que el numeral 137.6 del artículo 137° de “el Reglamento” señala que: “En el caso que se verifique que el predio no es de propiedad del Estado o de la respectiva entidad, no es de libre disponibilidad, de acuerdo al acto solicitado o a la naturaleza del predio, o presente alguna restricción que impida continuar con el trámite, se emite la resolución que declara la improcedencia de la solicitud y la conclusión del procedimiento.

15. Que, en consecuencia, toda vez que “el predio” no es de libre disponibilidad y respecto de este existiría una duplicidad registral con la partida n.º 11006172 del Registro de Predios de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo corresponde declarar improcedente el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución.

16. Que, por lo señalado, resulta infundado evaluar si los documentos presentados por “la administrada” cumplen con los requisitos formales que se exigen “el Reglamento”, en la medida que se ha determinado la improcedencia de la solicitud presentada

17. Que, toda vez que “el predio” se encuentra afectado en uso corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que supervise el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso indicada y la situación actual del mismo, de conformidad con los artículos 46° del “ROF de la SBN”.

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la Ley”, la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 0396-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de abril de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PICHANAQUI**, representado por su alcalde Raúl Aliaga Sotomayor, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

Artículo 3.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 4.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Publicado por en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[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] Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:
"(...)

3. Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

[5] Aprobado por Resolución n.º 0120-2021/SBN

[6] El artículo 1º de la Resolución Ministerial N° 0181-2016-MINAGRI se señala que: "El Ministerio de Agricultura y Riego asume la titularidad de dominio respecto de los terrenos inscritos a nivel nacional en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, indistintamente a nombre de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, Dirección General de Agricultura, Zonas Agrarias, Direcciones Regionales Agrarias, Sub Direcciones Regionales Agrarias, Unidades Agrarias Departamentales, o de las dependencias que hagan sus veces, adquiridos por este Ministerio, en representación del Estado, en aplicación del Decreto Ley N° 17716, Ley de Reforma Agraria, y del Decreto Legislativo N° 653"