

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0541-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 622-2021/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **AFECTACIÓN EN USO** solicitado por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, respecto del área de predio de 8 372,48 m², ubicado en el Lote OU, Manzana A-1, Sector 1, Agrupamiento de Familias del Pueblo Nuevo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo, departamento de Moquegua inscrito en la partida n.º P08000049 del Registro de Predios de Ilo, con CUS n.º 89174 (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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 Estatales² (en adelante “el ROF”), 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;

Respecto a la solicitud de la Municipalidad Distrital de Pacocha

3. Que, mediante Oficio n.º 247-2021-A-MDP presentado el 31 de mayo de 2021 [(S.I. n.º 13765-2021) fojas 1 al 2], por mesa de partes virtual de la SBN, la Municipalidad Distrital de Pacocha, representada por su alcalde Óscar Ugarte Manchego (en adelante “la administrada”) solicitó la afectación en uso vía regularización de “el predio”, a fin de destinarlo a la ejecución de un proyecto de mercado, denominado “Centro Comercial Santa Elena de Pacocha”, para lo cual adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** copia simple del plano de ubicación y localización de marzo de 2021 (foja 3); **ii)** copia simple del plano perimétrico de marzo de 2021 (foja 3); **iii)** copia simple de la memoria descriptiva de “el predio” (foja 4); **iv)** copia simple del Plan Conceptual correspondiente al proyecto

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

denominado “Centro Comercial Santa Elena de Pacocha” (fojas 5 al 18); **v)** copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos n.º 003-2021-SIDU-MDP del 26 de mayo de 2021 (foja 16); **vi)** copia simple de la partida n.º P08000049 del Registro de Predios de Ilo (fojas 17 al 18);

4. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se emitió el Informe Preliminar n.º 01629-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de junio de 2021 (fojas 19 al 22), se determinó respecto de “el predio” lo siguiente: **i)** se solicita la totalidad del “predio”, por lo que para la presente evaluación se realizará la evaluación del área de 8 372,48 m²; **ii)** “el predio” se encuentra inscrito, a favor de Estado, en la partida n.º P08000049 del Registro de Predios de Ilo, con CUS n.º 89174; el mismo que es de dominio público y constituye un equipamiento urbano destinado a otros usos, conforme así se señala en el Plano de Trazado y Lotización n.º 3496-COFOPRI-2000-GT; **iii)** el “predio” cuenta con zonificación Residencial Densidad Alta - RDA en un 78.40% (6 233,48 m²) y Comercio en un 25.55% (2 139,00 m²); asimismo, se encuentra en el Portafolio de Predios del Estado con número de registro 868-2020; y, no existen procedimientos en trámite a la fecha; **iv)** respecto de los requisitos técnicos, “la administrada” cumplió con presentar la información técnica conforme al artículo 89 y 100 de “el Reglamento”; **v)** “la administrada” adjuntó el Plan Conceptual; **vi)** revisado el Google Earth al 01 de mayo de 2021, se pudo observar que existe ocupación;

5. Que, mediante Oficio n.º 6537-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de julio de 2021, notificado el 12 de agosto de 2021 (fojas 33 al 34), se le informó que “el predio” tiene la calidad de un bien de dominio público; por lo que, esta Subdirección solicitó, entre otros, a “la administrada”, lo siguiente: **i)** Acuerdo de Concejo Municipal en el que se apruebe la petición de reasignación de “el predio”; y, **ii)** aclarar su solicitud a reasignación y de corresponder presentar un nuevo plan conceptual a fin de enmarcarse dentro de las acciones de su competencia según la Ley Orgánica de Municipalidades, toda vez que la ejecución de un centro comercial es incompatible a las competencias de la entidad edil;

6. Que, mediante Oficio n.º 323-2021-A-MDP presentado el 20 de agosto de 2021 [(S.I. n.º 21846-2021) foja 35], “la administrada” -dentro del plazo otorgado- cumplió con absolver las observaciones efectuadas mediante el Oficio precedentemente citado, brindando la información aclaratoria respecto a que, la ejecución del proyecto será llevado a cabo por la propia municipalidad, al amparo de lo dispuesto en el numeral 2.6) del artículo 73 y 79 de la Ley n.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; en razón a ello, modificó su plan conceptual (foja 37), adjuntando copia simple del Acuerdo de Concejo n.º 013-2021-MDP, del 18 de agosto de 2021 (foja 35) mediante el cual, se aprobó solicitar la reasignación del “predio” a esta Superintendencia para que ejecuten el proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”;

7. Que, asimismo, mediante Oficio n.º 30223-2021-A-MDP presentado el 6 de enero de 2022 [(S.I. n.º 00257-2022) foja 59], “la administrada” reiteró el pedido de reasignación de “el predio”; en respuesta, esta Superintendencia con Oficio n.º 00466-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de enero de 2022, notificado el 8 de febrero de 2022 (foja 60), le informó que como parte de la etapa de calificación de su solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada, la cual se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 01629-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021, el cual señala entre otros que, de la revisión de las imágenes satelitales del Google Earth del 01 de mayo de 2021 se pudo observar que “el predio” presenta ocupación en un 37.36% del total de “el predio”; razón por la cual, se le solicitó aclarar y presentar fotografías de “el predio” a fin de determinar si la competencia le corresponde a esta Superintendencia;

8. Que, mediante Oficio n.º 32-2022-A-MDP, presentado el 18 de febrero de 2022 [(S.I. n.º 05270-2022), fojas 61 al 64], “la administrada” aclaró la situación de la edificación existente en “el predio”, señalando que verificados los archivos y legajos de la Subgerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano y de la coordinaciones efectuadas con la Subgerencia de Administración y Tecnologías de la Información, la citada comuna no cuenta con documentación que acredite la recepción de obras de las edificaciones; asimismo, declararon que el campo ferial existente fue construido por una empresa privada. Para dicho efecto, adjuntó: **i)** declaración jurada de no haber recepcionado edificación u obras por alguna entidad del Estado; y, **ii)** fotografías; en tal sentido, esta Subdirección, realizó una inspección a “el predio” el 9 de marzo del 2022, en el que observó entre otros un área de 1 470,34 m² cuya edificación es de material precario (madera, tripley, calamina, entre otros) conforme obra en la Ficha

Técnica n.º 0036-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022 (foja 65); en tal contexto, respecto a las ocupaciones detectadas, esta Superintendencia tiene competencia para atender lo solicitado por “la administrada”;

Respecto al encauzamiento del procedimiento de reasignación a afectación en uso

9. Que, en aplicación de “el Reglamento”, se debe tener presente que las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales pueden solicitar los siguientes procedimientos: **i) la afectación en uso** respecto a los predios de dominio privado del Estado y excepcionalmente respecto a los 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 (afectación en uso) es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuvan 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”); o, **ii) la reasignación** respecto a los predios de dominio público, a fin de que se modifique el uso o destino predeterminado del predio a otro uso público o prestación de servicio público;

10. Que, revisada la partida n.º P08000049 del Registro de Predios de llo, se advierte que el titular de “el predio” es el Estado, representado por la SBN, de conformidad con la Resolución n.º 237-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2017, según consta inscrito en el asiento 00004, asimismo, fue afectado en uso por la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a través del Título de afectación en uso del 9 de noviembre del 1998, en favor de la Municipalidad Distrital de Pacocha, por un plazo indeterminado, para el uso específico de sus funciones, según consta inscrito en el asiento 00003; sin embargo, mediante Resolución n.º 665-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de julio de 2019 se dispuso la extinción de la citada afectación en uso por causal de incumplimiento, según consta inscrito en el asiento 00005 de la referida partida;

11. Que, conforme el Informe Preliminar n.º 01629-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de junio de 2021 (fojas 19 al 22), determinó que “el predio” es un lote que fue formalizado por COFOPRI como equipamiento urbano, destinado a Otros Usos, conforme se señala en el Plano de Trazado y Lotización n.º 3496-COFOPRI-2000-GT; por lo que 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. Sin embargo, es preciso señalar que, revisada la partida registral de “el predio”, se advierte que consta inscrito como uso: comercio;

12. Que, asimismo, “la administrada” presentó copia simple del Certificado de Parámetros Urbanísticos n.º 003-2021-SIDU-MDP del 26 de mayo de 2021 (foja 16), según el cual el uso de “el predio” es zona de comercio de servicios, compatible con grupo de establecimientos comerciales de bienes y servicios, entre otros;

13. Que, además según lo establecido en el artículo 101º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible³, aprobado con Decreto Supremo n.º 022-2016-VIVIENDA, según el cual, la zonificación de zona de comercio permite varios usos del suelo dentro de las cuales se encuentra el funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios, entre otros, lo cual coincide con lo antes señalado;

14. Que, conforme a lo expuesto, siendo que “el predio” se requiere para la ejecución del proyecto denominado: proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”; se advierte que la zonificación de “el predio” es compatible con el proyecto que pretende realizar “la Intendencia” y no

³ Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:
(...)

Comercial (C): Área urbana destinada fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Intensivo (CI), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en el proceso de habilitación urbana.

se desnaturaliza el mismo, conforme a lo señalado en el numeral 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”;

15. Que, de lo expuesto, se tiene que el procedimiento de reasignación presentado por “la administrada” debe adecuarse al procedimiento de afectación en uso, por lo cual, se deberá encauzar el presente pedido a una de afectación en uso de conformidad al numeral 3 del artículo 86° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobada mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley n.° 27444”);

Respecto a la afectación en uso

16. Que, el procedimiento 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”);

17. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”, debiendo tenerse presente que la Directiva n.° DIR-00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de la afectación en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución n.° 0120-2021/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”);

18. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento, conforme se desarrolla a continuación:

- 18.1** “El predio” es de propiedad estatal en mérito a la Resolución n.° 237-2017/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2017, que dispuso la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.
- 18.2** De conformidad con el Informe Preliminar n.° 01629-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de junio de 2021 (fojas 19 al 22), se determinó que “el predio” se es un lote de equipamiento urbano, destinado a Otros Usos, conforme se señala en el Plano de Trazado y Lotización n.° 3496-COFOPRI-2000-GT; 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. Asimismo, revisada la partida registral de “el predio”, se advierte que consta inscrito el uso como: comercio; no obstante, se trata de un bien de dominio público de origen; razón por la cual, se advierte que se encuentra bajo competencia de esta Superintendencia.
- 18.3** En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el Informe Preliminar n.° 01629-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de junio de 2021 (fojas 19 al 22), se precisa que “el predio” no se encuentra superpuesto con trámite y/o procedimientos vigentes, como tampoco recae procesos judiciales. Por otro lado, de acuerdo a las imágenes satelitales

del Google Earth al 01 de mayo de 2021, se pudo observar que existe ocupación, lo cual se corroborará en la inspección física de “el predio”.

18.4 Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento de afectación en uso, se tiene que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en los artículos 100° y 153° de “el Reglamento”, de conformidad con el Informe de Brigada n.° 00639-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2021 (fojas 55 al 57).

19. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia; además, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja la aprobación de actos de administración sobre el mismo; de igual forma, se advierte que la solicitud de “la administrada” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de afectación en uso;

20. Que, en ese sentido, habiendo “la administrada” cumplido con remitir los requisitos correspondientes para el procedimiento de afectación en uso, corresponde continuar con la etapa de la inspección técnica (primer párrafo del subnumeral 6.1.5 de “la Directiva”), habiéndose considerado para el presente procedimiento la Ficha Técnica n.° 0036-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022 (fojas 65), emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, la cual contiene la inspección realizada en “el predio” el 9 de marzo del 2022, en la que se constató lo siguiente:

“Durante la inspección de campo se constató lo siguiente:

1.- Predio de 8 372,48 m² se encuentra ubicado en la Agrupación de Familias Pueblo Nuevo Mz. A, Lote OU sector I, distrito de Pacocha, provincia de Ilo, departamento de Moquegua.

2. La accesibilidad al predio se da por la calle las rocas, por la calle las conchuelas y por la calle el faro.

3.- Se trata de un terreno de forma irregular, de naturaleza urbana, de suelo arcilloso y presenta una topografía llana.

4.- Dentro del área materia de inspección se observó lo siguiente:

** el predio se encuentra ocupado parcialmente por un mercado con un área de 1 470,34 m² cuya edificación es de material precario (madera, triplex, calamina, entre otros); asimismo existe un área de 791,93 m² que se utiliza como estacionamiento de vehículos, dicho espacio cuenta con toldos precarios de madera y algunos se encuentran cubiertos con mallas en mal estado. adicionalmente a ello, el mercado cuenta con servicio eléctrico y con tanques elevados para la reserva de agua. Asimismo, según información de uno de los comerciantes del mercado, este viene siendo ocupado desde inicios de la pandemia en donde la Municipalidad Distrital de Pacocha los reubico.*

** el predio no se encuentra cercado, y esto genera que sea de libre acceso por todos sus lados y los vecinos la utilicen de vía para transitar.*

** Asimismo, existe un área de 6 110,21 m² que se encuentra desocupado”.*

En atención a lo antes descrito, ha quedado demostrado que parte de “el predio” (1 470,34 m²) tiene edificación de material precario (madera, triplex, calamina, entre otros); por lo que, dicha área es de competencia de esta Superintendencia; más aún cuando “la administrada” mediante Oficio n.° 32-2022-A-MDP, presentado el 18 de febrero de 2022 [(S.I. n.° 05270-2022), fojas 61 al 64], aclaró la situación de la edificación existente en “el predio”, señalando que verificados los archivos y legajos de la Subgerencia de Inversiones y Desarrollo Urbano y de la coordinaciones efectuadas con la Subgerencia de Administración y tecnologías de la Información , señalando que la citada comuna no cuenta con documentación que acredite la recepción de obras de las edificaciones. Asimismo, adjuntó una declaración jurada de no haber recepcionado edificación u obras por alguna entidad del Estado. Además, se determina que “el predio” es de libre disponibilidad, toda vez que no obra ningún impedimento legal o judicial que limite la disposición o administración de “el predio”;

21. Que, en atención a lo expuesto se tiene que “la administrada” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, por lo que corresponde pronunciarse por la parte sustantiva de la afectación en uso, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios de propiedad estatal, además de cumplir con los requisitos establecidos en “la Directiva”:

21.1. Respecto a que la solicitud sea presentada por una entidad conformante del Sistema:

La Municipalidad Distrital de Pacocha es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, según lo dispuesto por el artículo 8° del “TUO de la Ley”.

La solicitud fue suscrita por el alcalde Óscar Ugarte Manchego, quien es representante legal de la Municipalidad Distrital de Pacocha y su máxima autoridad administrativa, según el Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Ordenanza Municipal n.° 006-2019-MDP de dicha comuna.

Asimismo, la solicitud se encuentra sustentada en el Acuerdo de Concejo n.° 013-2021-MDP (foja 35) del 18 de agosto de 2021 mediante el cual, se aprobó solicitar la reasignación del “predio” a esta Superintendencia para que ejecuten el proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”.

Conforme a lo dispuesto por el apartado 3.4 del numeral 3° del artículo 83 de la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades constituye una de las funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales **promover la construcción, equipamiento y mantenimiento de mercados de abastos que atiendan las necesidades de los vecinos de su jurisdicción**, siendo, por tanto, competencia de la Municipalidad Distrital de Pacocha, promover la ejecución del proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”.

21.2. Respecto a la condición del predio:

“El predio” es de dominio público y se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la “SBN” en la partida n.° P08000049 del Registro de Predios de Ilo, CUS n.° 89174. Desde el punto de vista gráfico, en mérito a la Ficha Técnica n.° 0036-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo de 2022 y de la evaluación en gabinete de “el predio”, es de libre disponibilidad; en consecuencia, se cumple con el segundo requisito.

21.3. Respecto a la expresión concreta del pedido:

La pretensión de “la administrada”, se sustenta en la ejecución del proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”.

21.4. Respecto a la presentación del expediente del proyecto o plan conceptual:

Conforme a la documentación presentada por “la administrada” ha cumplido con presentar el plan conceptual denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”, el cual cumple con las especificaciones establecidas en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento” conforme se detalla a continuación:

21.4.1 Objetivo: la ejecución del proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”, tiene como finalidad de atender las necesidades comerciales de todo el distrito, abasteciendo con productos de primera necesidad, alimentos, entre otros, toda vez que solo se cuenta con un mercado itinerante que no abastece a toda la población del distrito.

21.4.2 Descripción técnica: El proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha” estará compuesto por una zona de venta de alimentos de primera necesidad como stands de frutas, verduras, carnes y abarrotes, la cual estará ubicada en el primer nivel de la edificación, además estará acompañado de dos baterías de baños, un tópic, área de desinfección y un almacén frigorífico; todo el primer nivel estará rodeado de área verde, caminerías que permiten la conexión con diversas zonas del distrito y un estacionamiento de vehículos particulares y vehículos

de carga. El segundo nivel está compuesto por puestos de comida y un gran patio de comidas, que tiene vista al mar, además de una batería de baños y almacenes.

21.4.3 Justificación de la dimensión del área solicitada: “la administrada” señala que solicitó un área de 8 372,48 m² ya que de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, la Norma A 0.70 comercio, en el artículo 17, nos detalla el área mínima para stand de carnes, pescado y productos perecibles es 6 m², para abarrotes, mercería y cocina, 8 m² y otros productos 6 m²; por lo que, para el proyecto se usará áreas mayores a los que señala la norma, toda vez que, contará con áreas verdes dentro del recinto, estacionamientos, puestos de ventas, depósitos y zona de descarga.

21.4.4 Plazo de ejecución: el plan conceptual indica un cronograma que consiste en tres (3) etapas: i) Obras de habilitación preliminar, tiempo de ejecución seis (6) meses; ii) Construcción de la infraestructura del primer nivel del Mercado Santa Elena de Pacocha, tiempo de ejecución un (1) año; iii) construcción de la infraestructura de la segunda planta, tiempo de ejecución seis (6) meses. Es decir, aproximadamente demandará un tiempo de ejecución no mayor a dos (2) años.

21.4.5 Presupuesto estimado: habiéndose estimado un presupuesto de S/ 5 716,394.59 (Cinco millones setecientos dieciséis mil trescientos noventa y cuatro con 59/100 soles), cuyo monto será financiado por la Municipalidad Distrital de Pacocha.

21.4.6 Modalidad: se indica que el proyecto elaborado será ejecutado bajo la modalidad directa a través de la Municipalidad Distrital de Pacocha.

21.4.7 Beneficiarios: Se indica que el proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha” beneficiará a 5 500 habitantes del distrito de Pacocha.

Cabe precisar que, al haberse acogido “la administrada” a la presentación del plan conceptual, deberá establecerse como obligación que dicha entidad debe presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente del proyecto, bajo apercibimiento de extinción de la afectación en uso, en caso de incumplimiento.

De cumplirse dicha obligación dentro del plazo previsto, se debe emitir una nueva resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en éste, esto de conformidad con el numeral 153.6 del artículo 153° de “el Reglamento”.

22. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando precedente de la presente resolución, está demostrado que “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos sustantivos para la aprobación de la afectación en uso de “el predio”;

Respecto de las obligaciones de “la administrada”

23. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de afectación en uso, los cuales se detallan a continuación:

23.1 Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, computados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho y consecuentemente se emita la resolución respectiva.

23.2 Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° de “el Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a

subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67° del Reglamento; **vi)** efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

23.3 De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega de “el predio” y subsiste sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado - hasta que se realice la devolución de “el predio” por parte de “la administrada” a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho.

24 Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población; en consecuencia, corresponde aprobar la afectación de uso de “el predio” a favor **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA** para que lo destine al proyecto denominado: “Mercado de Santa Elena de Pacocha”, toda vez, que abastecerá con alimentos de primera necesidad a la población del distrito de Pacocha;

25 Que, según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152° de “el Reglamento”, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación en uso de “el predio” a **plazo indeterminado**, en razón a que el fin público que brinda “la administrada” es permanente en el tiempo;

26 Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio, y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

27 Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el “ROF de la SBN”;

28 Que, también corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Municipalidad Distrital de Pacocha, siendo responsable de hacer cumplir las obligaciones tributarias que se generen sobre “el predio”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, “la Directiva”, Resolución n.° 062-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0656-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO** a favor de **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA** respecto del predio de 8 372,48 m², ubicado en el Lote OU, Manzana A-1, Sector 1, Agrupamiento de Familias del Pueblo Nuevo, distrito de Pacocha, provincia de Ilo, departamento de

Moquegua inscrito en la partida n.º P08000049 del Registro de Predios de Ilo, con CUS n.º 89174, con la finalidad de que sea destinado al proyecto denominado: "Mercado de Santa Elena de Pacocha".

SEGUNDO: DISPONER que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, computados a partir del día siguiente de notificada la presente resolución, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, cumpla con la presentación del expediente del proyecto denominado "Mercado de Santa Elena de Pacocha", bajo sanción de extinguirse la afectación en uso otorgada.

TERCERO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACOCHA**, debe cumplir con las obligaciones señaladas en la presente resolución.

CUARTO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan conforme a sus atribuciones.

QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución al del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ilo de la Zona Registral n.º XIII– Sede Tacna, para su inscripción correspondiente.

SEXTO: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 (E)