



RESOLUCIÓN N° 1339-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 20 de diciembre del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1122-2023/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCANO**, representada por su Alcalde, Julio A. Rojas Ñañez, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de parte del predio de 690,30 m², ubicado en el lote 2 de la manzana O del Centro Poblado Huancano, en el distrito de Huancano, provincia de Pisco y departamento de Ica, inscrito en la partida N° P07072238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° XI - Sede Ica y anotado en el SINABIP con el CUS N° 68305; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - 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 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 los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con la cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante "el ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, mediante el Oficio N° 00248-2023-MDH/ALC (S.I. N° 28739-2023), presentado el 19 de octubre de 2023 a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia, la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCANO** (en adelante "la administrada"), representada por su Alcalde, Julio A. Rojas Ñañez, solicitó la afectación en uso de parte del predio inscrito en la partida N° P07072238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° XI - Sede Ica y anotado en el SINABIP con el CUS N° 68305, el cual viene siendo destinado a Panadería Municipal; asimismo, precisó que el predio está conformado por un salón y dos ambientes más que vienen siendo usados como Panadería

Municipal y patio;

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”, así como en la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N° 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). 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 subnumeral 1 del 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. 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 del predio solicitado** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad del predio solicitado**; 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 “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° 02819-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de octubre de 2023, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente: **i)** “la administrada” no presentó documentación técnica respecto al área materia de interés; sin embargo, indica que forma parte del predio inscrito en la partida N° P07072238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° XI - Sede Ica, que fue afectado en uso por COFOPRI a favor del Comisión de Regantes Sub Sector Huancano del Valle; **iii)** el predio inscrito en la partida N° P07072238 se encuentra registrado en el SINABIP con el CUS N° 68305; **iv)** según las imágenes satelitales del Google Earth, vigentes al 14 de junio de 2023, el predio inscrito en la partida N° P07072238 se encontraría parcialmente ocupado por una edificación;

9. Que, toda vez que el pedido de afectación en uso es sobre parte del predio inscrito en la partida N° P07072238 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pisco de la Zona Registral N° XI - Sede Ica (CUS N° 68305), se procedió a revisar la citada partida registral advirtiéndose lo siguiente: **i)** en la partida N° P07072238 obra inscrito el predio de 690,30 m², ubicado en el lote 2 de la manzana O del Centro Poblado Huancano, en el distrito de Huancano, provincia de Pisco y departamento de Ica, es un lote de equipamiento urbano destinado a “local comunal”, el cual constituye un bien de dominio público

de conformidad con el literal g) del numeral 2.2 del artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1202¹; ii) el predio de 690,30 m² fue afectado en uso, por plazo indeterminado, a favor de la Comisión de Regantes Sub Sector Huancano del Valle por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, habiéndose establecido que en caso se destine el mismo a un fin distinto al asignado, la presente afectación quedará sin efecto (asiento 00002); y, iii) el Estado representado por la SBN es el titular registral del predio inscrito en la citada partida, en mérito a la Resolución N° 1529-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de diciembre de 2019 (asiento 00003);

10. Que, en atención a lo expuesto, tenemos que sobre el predio de 690,30 m², inscrito en la partida N° P07072238, recae un acto de administración a favor de un particular (afectación en uso otorgada a favor de la Comisión de Regantes Sub Sector Huancano del Valle), el cual, al estar vigente, no permite que se autorice otro acto de administración sobre el mismo, es decir, mientras esté vigente la precitada afectación en uso, la totalidad del predio inscrito en la partida N° P07072238 no es de libre disponibilidad;

11. Que, ahora bien, cabe señalar que el procedimiento para la extinción de la afectación en uso se inicia en los siguientes casos: i) cuando la Subdirección de Supervisión (en adelante “SDS”) de esta Superintendencia realiza una inspección técnica intempestiva y de oficio al predio estatal, a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue dado en afectación en uso. Si de la inspección efectuada la “SDS” elabora un Informe de Supervisión y lo remite a esta Subdirección, se inicia el procedimiento de extinción de la afectación en uso (subnumerales 6.4.1.3 y 6.4.1.4 del numeral 6.4.1 de “la Directiva”); o, ii) cuando el afectatario presenta su solicitud de renuncia a la afectación en uso otorgada (subnumeral 6.4.1.5 del numeral 6.4.1 de “la Directiva”), siendo que en el presente caso no se encontró ninguna solicitud con la que la Comisión de Regantes Sub Sector Huancano del Valle renuncie a la afectación en uso de parte o de la totalidad del predio inscrito en la partida N° P07072238;

12. Que, dicho esto, es necesario tener presente 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”;*

13. Que, en consecuencia, corresponde declarar improcedente el pedido de “la administrada” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida esta Resolución. En este contexto, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales de la solicitud de afectación en uso;

14. Que, en atención a lo expuesto, se debe 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”;

15. Que, por otro lado, “la administrada” deberá tener presente que las consultas sobre la interpretación o aplicación de las normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales, puede realizar sus consultas a la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia, ya que dicha unidad orgánica tiene como función absolver ese tipo de consultas de acuerdo a “el ROF de la SBN”²;

16. Que, adicionalmente, cabe indicar que se puede visualizar los documentos emitidos como parte de la evaluación del presente pedido, accediendo al módulo web “Trámite Transparente” de la SBN (<https://tramitetransparente.sbn.gob.pe/>), en el cual deberá elegirse la opción de consulta por SOLICITUD DE INGRESO o EXPEDIENTE;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “TUO de la

¹ Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

² De acuerdo a los artículos 44° y 45° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por la Resolución N° 0066-2022/SBN, publicada el 28 de setiembre de 2022, según lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Subdirección de Normas y Capacitación es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Normas y Registro, responsable de elaborar las propuestas normativas y sus modificaciones, así como de compilar la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y gestionar el desarrollo de capacidades del personal a cargo de la gestión de los predios estatales en las entidades públicas y su certificación. Asimismo, le corresponde absolver las consultas solicitadas por las entidades, ciudadanía y unidades de organización de la SBN, con carácter orientador, sobre la aplicación de las normas del SNBE y normas complementarias y conexas, e interpretar dichas normas y emitir opinión sobre la solicitud de los órganos jurisdiccionales conforme al Decreto Legislativo N° 1192.

Ley", la Resolución N° 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1592-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de diciembre de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE HUANCANO**, representada por su Alcalde, Julio A. Rojas Ñañez, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

CUARTO.- 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.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal