

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0796-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 29 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N° **810-2023/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representada por su alcalde Eric. Fredy Gamarra Pajuelo, mediante la cual peticiona la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA**, del predio 3 442,34 m², ubicado en la Mz. A, Lote 1 del Centro Poblado Menci, distrito de Independencia, provincia de Pisco, departamento de Ica, inscrito en la partida registral N° P07095783 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XI- Sede Ica, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, en sentido mediante Oficio N° 283-2023-ALC-MDI-P presentado el 21 del junio del 2023 (S.I. N° 15974-2023), la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representada por su alcalde Eric Fredy Gamarra Pajuelo (en adelante “la Municipalidad”), solicita la desafectación administrativa parcial de “el predio” al haber constatado la construcción de 22 viviendas (foja 1 al 3). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** copia del Informe N° 75-2023-GEDUR-MDI-AAPF del 02 de mayo del 2023 (foja 3 reverso); **b)** copia del Informe N° 243-2023-MDI/SCUOP del 27 de abril del 2023 (foja 4); **c)** copia de una esquila de observación del título N° 2023-00743559 (foja 5); **d)** copia del certificado literal de la partida registral N° P07095783 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XI-Sede Ica (fojas 6 al 7)); **e)** copia de los Documentos técnicos visado por Ing. Miguel Valentín Marcos Morales de la Municipalidad Distrital de Independencia, con C.I.P. N° 96230 (Memoria descriptiva, plano de ubicación – localización, lamina UL-01, plano perimétrico, lamina P-02, plano perimétrico, lamina P-03, plano perimétrico, lamina P-04) [fojas 7 reverso al 8]; **f)** copia de Informe N° 019-2023-MDI/SCUOP del 23 de enero del 2023 (fojas 8 reverso al 9 y 14 al 16); **g)** copia del Informe Legal N° 15-2023-MDI-OAJ del 01 de febrero del 2023 (fojas 10 al 11); **h)** copia del Acuerdo

de Concejo N° 008-2023-ALC-MDI-P del 16 de febrero del 2023 (fojas 11 reverso al 13); e, **i**) copia de una fotografía (foja 13 reverso).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el literal a) del numeral 14.2 del artículo 14° de la “Ley” y los numerales 92.1, 92.2 y 92.4 del artículo 92° de “el Reglamento” concluyen que la desafectación de un bien de dominio público al dominio privado estatal procede, excepcionalmente cuando haya perdido la naturaleza o condición para la prestación del servicio público, a fin de habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable, y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias.

6. Que, en virtud de ello, el numeral 5.14.1 del artículo 5.14 de la Directiva N° DIR-00002- 2022/SBN, regula la posibilidad de que, en cuando el predio estatal solicitado en venta sea uno de dominio público por haber sido declarado formalmente como tal, se encuentre bajo la competencia de la SBN, y haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para ser destinado a la prestación del servicio público, esta Subdirección efectúa la desafectación de la condición de dominio público del predio, teniendo en cuenta las reglas, condiciones y trámites previstos en los artículos 92° y 93° de “el Reglamento”.

7. Que, como parte de la etapa de calificación formal de la solicitud presentada por “la Municipalidad” esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 00867-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio del 2023 (fojas 17 al 18), concluyendo respecto de “el predio”, lo siguiente:

- i) Forma parte de la propiedad inscrita a favor de COFOPRI en la partida registral N° P07095783 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XI - Sede Ica, destinado para DEPORTES, con CUS N° 68281.
- ii) De la lectura la citada partida registral se observa lo siguiente:
 - En el asiento 0001 corre la inscripción del plano de trazado y lotización del Centro Poblado Mencía, en donde el Lote 1 Mz A, se encuentra bajo titularidad COFOPRI y tiene como uso: Deportes con un área de 5 632,9 m².
 - En el asiento 002 corre la inscripción de la afectación de uso del predio a favor de la Municipalidad Distrital de Independencia de fecha 18 de enero de 2012 para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones.
- iii) De la consulta al módulo de trámites asociados al CUS 68281, se ha advertido que no existen procedimientos en giro para la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN ni para la extinción de la afectación en uso existente.
- iv) De lo expuesto, “el predio” constituye un equipamiento urbano, bien de dominio público de carácter inalienable e imprescriptible que restringe su libre disposición. En ese sentido, no corresponde continuar con la evaluación técnica de otros aspectos de la solicitud presentada; sin perjuicio de ello se informará sobre la situación física y de ocupación de “el predio”.
- v) De la situación física y de ocupación de “el predio” se advierte de la imagen satelital del Google Earth de fecha 01 de abril del 2022 (imagen disponible más actual), se advierte que se ubica en zona urbana consolidada, de topografía ligeramente plana, al interior se visualiza 22 construcciones de tipo vivienda de material noble y pre fabricado divididos por aparente camino, en condición de ocupado. Asimismo, según lo manifestado por “la Municipalidad” indican que las viviendas vienen ocupando parte de “el predio” de manera pacífica y cuentan con un alineamiento y distribución de lotes.

8. Que, de la evaluación realizada en el considerando precedente, se advierte en el Asiento 00002 de la partida registral N° P07095783 del Registro Predial Urbano de la Zona Registral N° XI-Sede Ica, COFOPRI concluyó con el proceso de formalización de la propiedad con la afectación en uso en favor de “la Municipalidad”, acto que aún se encuentra vigente, por lo que previamente a cualquier acto se deberá evaluar la extinción la afectación en uso parcial que obra sobre el área solicitada, procedimiento administrativo que está a cargo de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, el cual se inicia cuando recibe el informe de Supervisión de la Subdirección de Supervisión, de conformidad con lo señalado en el último párrafo del numeral 6.4.1 del artículo 6.4 de la Directiva N° DIR-00005-2021/SBN “Disposiciones para el Otorgamiento y Extinción de Afectaciones en Uso de Predios de Propiedad Estatal”, aprobada mediante la Resolución N° 0120-2021/SBN,

razón suficiente para declarar la improcedencia del requerimiento de “la Municipalidad”, debiéndose disponer el archivo definitivo del procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

9. Que, sin perjuicio de lo antes expuesto al encontrarse “el predio” afectado en uso e inscrito a favor de COFOPRI, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin de que evalúe la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA¹. Asimismo, corresponde hacer de conocimiento de la Subdirección de Supervisión la situación de “el predio”, a fin de que evalúe iniciar las acciones que correspondan en cuanto al cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, y de ser el caso se evalúe su extinción, de conformidad con el artículo 53° del “ROF de la SBN”.

10. Que, de otro lado, de aprobarse la extinción de la afectación recaída sobre “el predio”, deberá considerar que permanecerá siendo un bien de dominio público y además al estar destinado al uso de Deportes, correspondería evaluar una posible desafectación administrativa de “el predio”, considerando lo dispuesto en el artículo 92°² de “el Reglamento” y los alcances de la aplicación de Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-2023- VIVIENDA publicado en el diario oficial El Peruano el 03 de marzo de 2023.

11. Que, en tal contexto deberá considerar que el procedimiento de desafectación administrativa y de reposición de los espacios públicos se encuentra regulado en el artículo 20° y siguientes del Decreto Supremo N° 001-2023-VIVIENDA.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, el Informe Técnico Legal N° 0892-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023 y el Informe de Brigada N° 00788-2023/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** parcial formulada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE INDEPENDENCIA**, representada por su alcalde Eric Fredy Gamarra Pajuelo, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión y la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin que procedan conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

¹ **Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA:**

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

² **Artículo 92.- Desafectación de predios de dominio público**

92.1 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.

92.2 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.

92.3 La invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida, sino que se debe evaluar si las condiciones de la ocupación hacen irreversible el uso o servicio público.

92.4 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.

92.5 Para la aprobación de la desafectación, 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.

92.6 En el caso de los predios administrados por los Gobiernos Locales, la desafectación es aprobada por éstos, de acuerdo a su normatividad y considerando las reglas generales establecidas en el TUO de la Ley y el Reglamento.

92.7 Cuando los predios de dominio público administrados por el Gobierno Local se encuentran inscritos a favor del Estado, el Gobierno Local comunica a la SBN la desafectación efectuada, a fin que, de corresponder, se culminen los actos que fueren necesarios para la inscripción de la desafectación. 92.8 Una vez concluida la desafectación, el predio constituye dominio privado del Estado, bajo administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda.

92.9 Cuando los Gobiernos Locales efectúan la desafectación de los predios que se encuentran bajo su administración, éstos pueden solicitar a la SBN o al Gobierno Regional con funciones transferidas, según corresponda, el otorgamiento de algún otro derecho sobre el predio desafectado.

92.10 La desafectación efectuada sobre el predio debe ser inscrita en el SINABIP. En el caso que la desafectación haya sido realizada por un Gobierno Local, éste debe remitir a la SBN la resolución que aprueba la desafectación, el plano y la memoria descriptiva.

CUARTO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese. -

P.O.I N° 18.1.2.8

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI